CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
CNPJ 31.468.139/0001-98

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 14ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. REALIZADA EM 23 DE MAIO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 23 de maio 2025, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora") com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) do(s) CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão, da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA: presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Rodrigo Geraldi Arruy; Secretário: Flavia Rezende Dias.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Autorizar a emissão pela Miguel Yunes SPE Ltda, CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29 ("Devedora") de Cédula de Crédito Bancário ("CCB II"), sem ensejar um Evento de Vencimento Antecipado, conforme indicado na Cláusula 9.1., item (xii) da Cédula de Crédito Bancário Nº 100005021-2 emitida pela Devedora ("CCB I"), sendo certo que os recursos da CCB II serão destinados para o financiamento da fase II do Empreendimento (conforme definido na CCB I), quadras Mandarim e Pardal. A CCB II terá as seguintes principais características:

(a) Valor: até R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais);

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(b) Data de Vencimento: A Data de Vencimento da CCB II será dia 20 de julho de 2028, mesma data de vencimento da CCB I.

(c) Atualização Monetária: A CCB será atualizada monetariamente pela variação positiva do INCC-DI/FGV mensalmente.

(d) Juros Remuneratórios: Serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, com base na seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:
J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}}$$

Onde:
i =11,00 (onze inteiros)
dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro.
dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário.

(e) Demais características: As demais principais características da CCB encontram-se descritas no Anexo III da presente ata.

(ii) Aprovar a emissão da 3ª série e da 4ª série de CRI lastreadas nos créditos imobiliários decorrentes da CCB II ("Emissão das Novas Séries"), com as seguintes principais características:

(a) Quantidade: Serão emitidos 25.600 (vinte e cinco mil e seiscentos CRI), sendo 5.600 (cinco mil e seiscentos) CRI da 3ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 4ª Série.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(b) Valor: R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), sendo R$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais) referente aos CRI da 3ª Série e R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) CRI da 4ª Série;

(c) Data de Vencimento: A Data de Vencimento dos CRI da 3ª e 4ª Série será o dia 21 de julho de 2028.

(d) Atualização Monetária: os CRI 3ª e 4ª Série serão atualizados monetariamente pela variação positiva do INCC-DI/FGV mensalmente.

(e) Juros Remuneratórios: Serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, com base na seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:
J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}}$$

Onde:
i = 11,00% (onze inteiros por cento) para os CRI 3ª Série e 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos) para os CRI 4ª Série.
dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro.
dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário.

(f) Cascata de Pagamento: a alteração da ordem de prioridade Cascata de Pagamento, que vigorará conforme abaixo:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(i) Devolução de recursos às Devedoras referentes a RET e Comissões de Venda, nos termos da Cláusula "Comissão de Venda e RET" dos Lastros;

(ii) Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas);

(iii) Pagamento do Monitoramento de Assessoria;

(iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(v) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI, se aplicável;

(vii) Pagamento de parcela mensal de amortização ordinária dos CRI, se aplicável;

(viii) Pagamento de prêmio(s) e/ou de multas eventualmente devidos pelas Devedoras em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas nos Lastros, se aplicável;

(ix) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso as Devedoras não tenham honrado com a referida obrigação);

(x) Recomposição do LTV estipulado nos Lastros, se necessário;

(xi) Recomposição do Fundo de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão da obra dos Empreendimentos, conforme identificado em Relatório de Medição), nos termos dos Lastros;

(xii) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB I), liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 125.000,00 (cento vinte e cinco mil reais) mensais, até o atingimento da liberação de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observado a manutenção de, no máximo 65% (sessenta e cinco por cento) do LTV e que a Miguel Yunes e/ou o(s) Garantidor(es) da CCB I estão comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento;

(xiii) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB II), liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, até o atingimento da liberação de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), observado a manutenção de, no máximo 65% (sessenta e cinco por cento) do LTV e que a Miguel Yunes e/ou o(s) Garantidor(es) da CCB II estão comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xiv) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB I), liberação do excedente dos Diretos Creditórios, de acordo com as obrigações previstas na CCB I; e

Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para amortização extraordinária compulsória, desde que tenha finalizado o aporte de recursos no Fundo de Obras dos Empreendimentos em montante necessário para a conclusão das obras dos Empreendimentos.

(g) Demais características: As demais principais características dos CRI 3ª e 4ª Séries estarão indicadas na minuta do aditamento ao Termo de Securitização aqui anexa.

(iii) Aprovar o compartilhamento das Garantias (conforme definidas nos documentos da Oferta) com a CCB II ("Compartilhamento de Garantias"), deixando claro que, a CF 1 (conforme definido no Termo de Securitização) e a AF 1 (conforme definido no Termo de Securitização) só garantirão a NC após a extinção do Regime de Afetação do Empreendimento Arapanés;

(iv) Aprovar a celebração dos aditamentos aos documentos da Oferta para refletir a Emissão da Nova Série e o Compartilhamento de Garantias ("Aditamento dos Documentos da Oferta");

(v) Aprovar a liberação do excedente dos Direitos Creditórios do respectivo Empreendimento, para que possa ser realizada de forma parcial, conforme conclusão de cada Empreendimento, no âmbito CCB I, da CCB II e do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("NC Moema") emitido pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26 ("Arapanés") para Devedora ou para Arapanés, conforme aplicável, desde que atendidos os seguintes requisitos, na ordem abaixo:

(i) A Devedora, a Arapanés e/ou o(s) Garantidor(es) estejam adimplentes com todas as obrigações previstas na CCB II, na CCB I e na NC Moema; e
(ii) Conclusão de 100% (cem por cento) do respectivo Empreendimento, atestado pelo Agente de Medição.

Uma vez liberado o excedente, aplicar-se-ão as seguintes regras quanto à destinação e à utilização dos referidos recursos

(i) Os Direitos Creditórios que transitarem na Conta da Operação, após a emissão do Habite-se do respectivo Empreendimento, até o limite do Saldo Devedor Atualizado vinculado ao Empreendimento na data da emissão do

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Habite-se, serão destinados conforme abaixo:

(a) Caso o PU dos CRI da oferta esteja acima de R$ 1.000,00 (mil reais), a Securitizadora poderá utilizar os Direitos Creditórios para amortização dos lastros, restabelecendo o PU em valor igual a R$ 1.000,00 (mil reais); e

(b) O valor excedente ao amortizado nos termos da alínea "a" será destinado ao Fundo de Obras, limitado ao valor do Saldo Devedor do lastro vinculado ao empreendimento concluído.

(ii) O eventual excedente dos Direitos Creditórios que ultrapassar o referido Saldo Devedor poderá ser destinado à Devedora, desde que o LTV se encontre inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).

(iii) Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Operação poderão ser utilizados, adicionalmente, para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido, inclusive antes da emissão do Habite-se. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Emissora poderá incorporar o valor correspondente à referida multa no Saldo Devedor da CCB I e/ou da NC Moema e, consequentemente, dos respectivos CRI, observado o seguinte:

Sem prejuízo das disposições anteriores, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, mesmo que antes da emissão do Habite-se, depositados na Conta da Operação para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Securitizadora poderá incorporar o valor correspondente à Multa por Descumprimento ao Saldo Devedor da [CCB/NC] e, consequentemente, dos respectivos CRI, em cada Data de Aniversário, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis.

(vi) Aprovação da alteração da Cláusula 4.9. do Termo de Securitização, para vedar a revenda dos CRI para público em geral. Dessa forma, a referida Cláusula vigorará da seguinte forma:

> *4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) livremente a Investidores Profissionais; e (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160

(vii) Aprovação que para que o cálculo do LTV, seja considerado, no numerador da fórmula, o somatório do Saldo Devedor Atualizado da CCB I, da CCB II e da NC Moema. Enquanto não for comprovada a venda de, no mínimo 30% das unidades do Empreendimento da NC Moema, o referido Empreendimento será considerado, no denominador da fórmula de cálculo do LTV, estando 100% (cem por cento) em estoque, com o preço médio bruto de R$ 20.000,00/m² (vinte mil reais por metro quadrado), conforme previsto na NC Moema;

(viii) Alteração dos itens (xxx) (a) e (b) da Cláusula 13.1. do Termo de Securitização, do item (i) (c) da Cláusula 13.1 NC Moema e do item (i) (c) da CCB I, bem como exclusão do item (i) (c) da Cláusula 13.1 NC Moema e do item (i) (d) da CCB I, para deixar de prever a obrigação de apresentação de demonstrações financeiras auditadas dos Garantidores pessoas jurídicas e de envio da cópia da declaração de imposto de renda dos Garantidores que são pessoas físicas. Assim sendo, tais itens passarão a vigorar da seguinte forma:

- Cláusula 13.1 (xxx) (a) e (b) do Termo de Securitização:

(a) *Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e dos Garantidores não auditados, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;*

(b) Encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas não auditadas dos Garantidores que são pessoas jurídicas ou de seus balancetes anuais;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

- Cláusula 13.1. (i) (c) da CCB I:

> *(c) Encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, não auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;*

- Cláusula 13.1. (i) (c) da NC Moema:

> *(c) Encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, não auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;*

(ix) Inclusão da Cláusula 8.3. ao Contrato de AFP para prever a alteração no Contrato Social da Devedora, indicando que ela não poderá abrir novas contas sem expressa anuência da Emissora, conforme redação abaixo:

> *8.3.* O Fiduciante deverá alterar o contrato social da Sociedade para prever que a Sociedade não poderá constituir novas contas correntes e/ou contas de investimento além das Conta de Cessão Fiduciária e da Conta de Pagamento de Obras (conforme definidas no Termo de Securitização) sem a expressa anuência da Securitizadora, conforme redação abaixo:
>
> *É vedada à Companhia a constituição de novas contas correntes e/ou contas de investimento sem a prévia e expressa anuência da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98.;*

(x) Alteração do item (iii) da Cláusula 4.5.8. da NC Moema para indicar que o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido caso os recursos utilizados para a Amortização Extraordinária Facultativa sejam decorrentes de uma nova emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora. Assim sendo, tal item passará a vigorar da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, salvo se os recursos utilizados para a Amortização Extraordinária Facultativa sejam decorrentes de uma nova emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora.

(xi) Aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY Bendoraytes & Cia, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis ("Demonstrações Financeiras");

(xii) Aprovar a alteração do Anexo Despesas da Operação, tendo em vista os novos custos flat e/ou despesas recorrentes dos demais prestadores de serviço da Emissão em função dos CRI 3ª e 4ª Séries, conforme tabela de despesas atualizada indicada no Anexo II à presente Ata, inclusive ratificando a contratação, pela Emissora e às custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Pinheiro Neto Advogados (CNPJ: 60.613.478/0001-19), para elaboração dos documentos para realização da presente assembleia, bem como elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação, necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 60 dias corridos, a contar da data da presente assembleia;

(xiii) Aprovar a alteração da tabela do Anexo Despesas da Operação e do item II (2) "(ii)" do Anexo Despesas da Operação, conforme tabela de despesas atualizada indicada no Anexo II à presente Ata, tendo em vista os novos custos flat do Agente Fiduciário em função dos CRI 3ª e 4ª Séries:

Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI, enquanto a (ii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente até a comprovação integral da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

título de "abort fee". Adicionalmente, (iii) no caso de emissão dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, será devido o valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, sem prejuízo das horas adicionais despendidas pelo Agente Fiduciário durante a realização da reestruturação das condições da Operação nos termos abaixo previsto. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Adicionalmente, serão devidas as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização que eventualmente sejam incorridas pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares;

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.
Nesse sentido, a Emissora declarou a existência de Titulares dos CRI representando 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento), 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,09% (nove centésimos por cento) dos CRI sendo partes relacionadas com a Emissora, que atestaram a declaração e, por consequência, estão em situação de conflito de interesses.

Isto posto, os demais Titulares dos CRI em Circulação declararam que, para fins de quórum, manifestam ciência e concordância para que, nesta assembleia, as partes relacionadas à Emissora que se encontram em situação de conflito de interesse, conforme definição de "CRI em Circulação" prevista na Cláusula 1 do Termo de Securitização, tenham seus votos validados e computados nas deliberações.

7. DELIBERAÇÕES: Colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, o(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI, sem manifestação de voto contrário ou abstenção, deliberaram pela aprovação da integralidade das matérias objeto da Ordem do Dia, desde já dispensando a menção destas novamente nas deliberações, ficando a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias aprovadas acima.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) do(s) CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es)do CRI, e estão restritas apenas à Ordem do Dia, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.4. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.5. Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

8.7. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta Ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a publicação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente Ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Emissão, em Duas Séries da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 23 DE MAIO DE 2025.)

Mesa:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Flávia Rezende Dias
Secretária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
Emissora
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
CPF: 250.333.968-97
Email: rarruy@nmcapital.com.br

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário
Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73
Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63
Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Miguel Yunes SPE Ltda.
Nome: Rubem Lisboa de Mello
CPF: 872.594.358-87
Email: rubem@construtoratsr.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

ANEXO II
Tabela de Despesas atualizada

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto
Remuneração de Estruturação	CPSec ou a quem indicar	Fixo	0,00	12,15%	387.455,49
Emissão CCB	OXY	Fixo	10.000,00	0,00%	10.000,00
Coordenador Lider (Distribuição)	Terra	Fixo	30.000,00	9,65%	33.204,21
Assessoria Juridica Emissão	PNA	Fixo	120.000,00	9,25%	132.231,40
Liquidação Financeira	B3	0,0030%	150,00	0,00%	150,00
Registro do CCI - CPSec		0,0010%	256,00	0,00%	256,00
Taxas e Emolumentos_Registro Oferta	CVM	0,0300%	7.680,00	0,00%	7.680,00
Agente Fiduciário Hora/Homem	OT	Fixo	8.500,00	12,15%	9.675,58
Implementação e registro CCI	OXY	Fixo	2.300,00	9,65%	5.091,31
Reembolso Custo B3 registro CCI	OXY	Fixo	256,00	0,00%	256,00
Agente de medição - Analise Orçamento	BW	Fixo	14.000,00	0,00%	14.000,00
Despesas Flat					**600.000,00**

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto
Taxa Administração (atualização base 1ªemissao)	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Manutenção B3	B3	Variável	400,00	0,00%	400,00
Custodia CCI B3 (por 4 CCIs)		Variável	910,39	0,00%	910,39
Banco Escriturador e Liquidante dos CRI	Itau	Fixo	2.600,00	0,00%	2.600,00
Contabilidade	Projeto	Fixo	450,00	0,00%	450,00
Auditoria	UHY	Fixo	150,00	0,00%	150,00
Auditoria Relatorio Anual	UHY	Fixo	3.500,00	0,00%	3.500,00
Remun. do Agente Fiduciário	OT	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Agente Fiduciário Destinação Recursos (por 2 empreendimentos)	OT	Fixo	2.400,00	12,15%	2.731,93
Agente de Medição (2 obras)	BW	Fixo	31.000,00	0,00%	31.000,00
Agente de Monitoramento (120 unidades)	NEO	Fixo	5.400,00	0,00%	5.400,00
Custódia CCI - até 3 CCIs	OXY	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	200,00	0,00%	200,00
Previsao de Despesas Recorrentes					**49.438,20**

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

ANEXO III

Minuta da CCB

[*apresentada na próxima página***]**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

CELEBRADO POR

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

MIGUEL YUNES SPE LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

CONSTRUTORA TS-R LTDA.
RLM-A – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
RUBEM LISBOA DE MELLO
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Miguel Yunes SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por Rubem Lisboa de Mello, brasileiro, natural de Tatuí/SP, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.424-561-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 872.594.358-87, e-mail: rubem@construtoratsr.com.br, com endereço comercial acima, na qualidade de Devedora e emitente ("**Miguel Yunes**");

OXY Companhia Hipotecária S.A, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Instituição Financeira ("**OXY**"); e

Construtora TS-R Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.181.931/0001-45, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por Rubem Lisboa de Mello, brasileiro, natural de Tatuí/SP, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.424-561-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 872.594.358-87, e-mail: rubem@construtoratsr.com.br , com endereço comercial acima, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP ("**TS-R**");

RLM-A – Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Avenida Nossa Senhora de Fátima, n.º 467, conjunto 06, Vila Monte Serrat, CEP 06.717-210, Cotia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.647.609/0001-36, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, por Rubem Lisboa de Mello, brasileiro, natural de Tatuí/SP, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.424-561-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 872.594.358-87, e-mail: rubem@construtoratsr.com.br , com endereço comercial acima, na qualidade de Avalista ("**RL-M**"); e

Rubem Lisboa de Mello, brasileiro, natural de Tatuí/SP, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.424-561-0 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o n.º 872.594.358-87, residente e domiciliado na Rua Araguari, n.º 340, apartamento 121, Moema, CEP 04.514-040, São Paulo, SP na qualidade de Avalista ("**Rubem**").

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

SEÇÃO
CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

1. Obrigação de Pagamento.

A Devedora, na qualidade de emitente do presente instrumento, pagará por esta CCB, em moeda corrente nacional, à Credora, a quantia certa, líquida e exigível representada pelo Valor do Principal mencionado abaixo, no local de pagamento abaixo indicado, acrescida da Remuneração e demais encargos previstos neste instrumento, observando-se o Cronograma de Pagamentos e demais condições constantes neste instrumento.

2. Valor do Principal.

O valor de R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão.

3. Liberação dos Recursos.

O limite de crédito posto à disposição da Devedora, por meio desta CCB e representado pelo Valor do Principal, será liberado em tranches na Conta da Operação, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, sendo certo que este valor será determinado de acordo com o desembolso efetivamente realizado nos termos desta CCB e nos termos da Lei 10.931, observado o disposto Capítulo "Desembolso e Administração dos Créditos Imobiliários".

4. Prazo da Operação.

Serão 1.155 (mil, cento e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão.

5. Cronograma de Pagamentos.

Conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos"

6. Juros Remuneratórios.

Serão equivalentes 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

7. Encargos.

Pré-Fixados.

8. Indexador.

Variação positiva acumulada do INCC-DI, mensal, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos deste instrumento.

9. Periodicidade da Capitalização.

A periodicidade prevista no Cronograma de Pagamentos.

10. IOF.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto 6.306, em razão da destinação habitacional dos recursos descrita no Capítulo "Destinação de Recursos" e no Anexo "Destinação de Recursos" deste instrumento.

11. Estruturação da Operação

O valor global de R$ 10.000,00 (dez mil reais), com impostos, devido à Instituição Financeira, que será descontado do Valor do Principal a ser desembolsado à Devedora.

12. Destinação de Recursos.

Os recursos advindos do presente instrumento terão a destinação descrita no Capítulo "Destinação de Recursos".

13. Garantias.

Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são):

(i) Aval;

(ii) AFI;

(iii) AFP;

(iv) CF; e

(v) Fundos.

14. Encargos Moratórios.

São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:

(i) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.

15. Local de Emissão.

São Paulo – SP.

16. Local de Pagamento.

São Paulo – SP.

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma Sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI e seus aditamentos.
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP e seus aditamentos.
"Agente de Assessoria"	A **Working Capital Ltda**., sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
"Agente de Medição"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para medição da evolução física e financeira das obras do Empreendimento.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.
"Agente Fiduciário"	A **Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Amortização"	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo devedor da CCB, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Assembleia"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Ato Societário (Casa de Pedra)"	A ata de Reunião de Conselho de Administração da Casa de Pedra, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
"Ato Societário (Miguel Yunes)"	O instrumento de decisão da única sócia da Miguel Yunes, por meio da qual se aprovou a emissão da CCB e de duas novas séries da Operação, além de alteração da constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (RLM-A)"	A ata de reunião de sócios da RLM-A, por meio da qual se aprovou a alteração da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (TS-R)"	A ata de reunião de sócios da TS-R por meio da qual se aprovou a alteração constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Miguel Yunes); (ii) Ato Societário (TS-R); (iii) Ato Societário (RLM-A); e (iv) Ato Societário (Casa de Pedra).
"Atualização Monetária"	A variação acumulada positiva do INCC-DI.
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Avalista(s)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **RLM-A**; (ii) **TS-R**; e (iii) **Rubem**.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta nos anexos do Termo de Securitização.
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(i) Devolução de recursos referentes ao RET e às Comissões de Venda para a Devedora, nos termos da Cláusula "Comissão de Venda e RET"; (ii) Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas); (iii) Pagamento do Monitoramento de Assessoria; (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável; (vii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; (viii) Pagamento de prêmio(s) e/ou de multas eventualmente devidos pela Devedora em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas neste instrumento, se aplicável; (ix) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso a Devedora não tenha honrado com a referida obrigação); (x) Recomposição do LTV, se necessário; (xi) Recomposição do Fundo de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão das obras do Empreendimento, conforme identificado em relatório de Medição); (xii) Liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, até o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	montante de no máximo de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), observado a manutenção de, no máximo 65% (sessenta e cinco por cento) do LTV e que Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) estão comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento; e (xiii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória, desde que tenha finalizado o aporte de recursos no Fundo de Obras em montante necessário para a conclusão das obras do Empreendimento
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCB Fase I"	Cédula de Crédito Bancário nº 10005021-2 emitida pela Devedora, da qual os recursos obtidos pela Devedora foram destinados para a construção da Fase I do Empreendimento.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**14ECPSEC**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comissão de Venda"	Os recursos oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios, presentes e futuros, que compreendem ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, nos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	termos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios. A Comissão de Venda deverá corresponder a, no máximo, 6,00% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade e será objeto de devolução, nos termos da Cascata de Pagamentos, tão somente caso o valor da Comissão de Venda esteja previsto no respectivo Contrato de Direitos Creditórios celebrado entre a Devedora e o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e desde que tal valor tenha transitado pela Conta da Operação.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e/ou cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização e/ou para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo "Condições Precedentes".
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 13007338-0, agência n.º 0245, do Banco Santander S.A. (banco n.º 33), de titularidade da Devedora.
"Conta da Operação" ou "Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 40492-0, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta de Cessão Fiduciária"	A conta corrente n.º 40651-1, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta de Pagamento de Obra"	A conta corrente n.º 40507-5, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade do Agente de Medição ou aquela que o referido agente indicar.
"Contrato de AFI"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* e seus aditamentos, celebrados pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças* e seus

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	aditamentos, celebrados pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de Assessoria"	O instrumento de contratação do Agente de Assessoria celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Assessoria são estabelecidas.
"Contrato de Cessão"	O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* e seus aditamentos, celebrados pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.,* celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
"Contrato(s) de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedores de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento dos referidos devedores, e dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	quais são (ou serão) originados. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato CF.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; e (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.
"Créditos Imobiliários"	Todos os créditos imobiliários decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"Credora"	A respectiva credora dos Créditos Imobiliários, de forma que, originalmente, o termo "Credora" se refere à Instituição Financeira, mas, após a celebração do Contrato de Cessão, o termo "Credora" passará a indicar exclusivamente a Securitizadora, de acordo com o disposto no Capítulo "Cessão".
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 14ª Emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Obras".
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	O dia 20 (vinte) de cada mês.
"Data de Emissão"	O dia 23 de maio de 2025, para fins de cálculo.
"Data de Integralização"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Verificação"	O dia 20 (vinte) de cada mês.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Declaração de Adimplência"	A declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização, cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Adimplência".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Decreto 5.687"	O Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006.
"Decreto 6.306"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto 8.420"	O Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como "Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedora"	A **Miguel Yunes**.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Devedores de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Devedores de Direitos Creditórios, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores de Direitos Creditórios por força dos Contratos de Direitos Creditórios, 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 Direitos Creditórios.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iii) Contratos de Garantia; (iv) Contrato de Cessão; (v) Escritura de Emissão de CCI; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; (viii) Contrato de Distribuição; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"Emissão"	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Encargos Moratórios"	Os encargos moratórios descritos no item 14 da Seção "Características da Operação".
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da CCB.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação e eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Obras".
"Fundo(s)"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, o(s) Fundo(s) é(são): (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Obras.
"Garantia(s)"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Miguel Yunes**.
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **TS-R**.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Miguel Yunes**.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalistas; (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Habite-se"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"INCC-DI"	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituição Custodiante"	A OXY **Companhia Hipotecária S.A.**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
"Instituição Financeira"	A **OXY.**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Integralização"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização", de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo, da instituição financeira na qual a Conta da Operação é mantida.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISSQN"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Junta"	Junta Comercial
"Lastro" ou "CCB"	O presente instrumento.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 13.709"	A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Lei 4.595"	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 7.492"	A Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
"Liquidação Antecipada Compulsória"	A Liquidação Antecipada realizada de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado da CCB, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Liquidação Antecipada Facultativa"	A Liquidação Antecipada realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Liquidação Antecipada realizada exclusivamente por decisão da Devedora, se e quando permitido nos termos deste instrumento.
"Liquidação Antecipada"	A Liquidação realizada de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Liquidação Programada"	A Liquidação realizada na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Liquidação"	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo devedor da CCB, de maneira a quitar o principal devido.
"LTV"	O *loan to value* cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Monitoramento de Assessoria"	O valor a ser pago a título de monitoramento de assessoria ao Agente de Assessoria, conforme fórmula de cálculo estipulada no Anexo "Fórmulas".
"MP 2.158-35"	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Multa por Descumprimento"	A multa a ser paga pela Devedora, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão da CCB, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Participações"	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta da Operação, Conta de Pagamento de Obra e Conta de Cessão Fiduciária; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Aniversário (inclusive), e termina na Data de Aniversário do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Liquidação Antecipada ou de vencimento antecipado da CCB, conforme o caso.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta da Operação, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento, bem como para o cálculo do LTV.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito de LTV e demais informações previstas neste instrumento, conforme Anexo "Relatório de Monitoramento".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Remuneração"	A remuneração a que fará jus a CCB, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM 30"	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"RET"	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
"Retenções"	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição dos Fundos (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição dos Fundos).
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis
"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
"Securitizadora"	A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98.
"Sociedade"	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) **Miguel Yunes**.
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e seus aditamentos, celebrados pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, será de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O saldo atualizado do Valor do Principal objeto de Amortização Extraordinária ou de Liquidação Antecipada, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
"Valor do Principal"	O valor estipulado no item 2 da Seção "Características da Operação".
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente ao valor de 1 (uma) PMT imediatamente seguinte.
"VMD"	O valor mínimo de desligamento de determinada Unidade, para que seja liberada a AFI nos termos da Cláusula 6.1.3 do presente instrumento, que deverá ser maior ou igual ao maior valor entre: (i) saldo devedor atualizado dividido pela área privativa das Unidades em garantia do Empreendimento; e (ii)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	a 80% (oitenta por cento) da média ponderada do valor do metro quadrado praticado entre as últimas 5 (cinco) vendas, conforme a tipologia do Empreendimento.
"Valor Nominal Atualizado"	O Valor do Principal acrescido da Atualização Monetária, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Atualizado".

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

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Instituição Financeira está autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, devidamente habilitada para conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei 4.595 e demais legislações aplicáveis;

(B) A Devedora tem interesse em obter financiamento imobiliário junto à Instituição Financeira, por meio da emissão da presente CCB, a qual, conferirá direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(D) A Instituição Financeira pretende ceder os Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão;

(E) A Securitizadora emitirá a CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(F) A Securitizadora vinculará a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

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

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
DESEMBOLSO E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Desembolso. O desembolso dos recursos oriundos desta CCB será realizado pela Credora por meio de depósito na Conta da Operação com recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (limitado ao Valor do Principal), o que será feito por conta e ordem da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Devedora, sendo certo que, para todos os fins, cada parcela do Valor do Principal será considerada como efetivamente desembolsada quando da realização do respectivo depósito aqui mencionado, observado o disposto abaixo.

1.1.1. Caso ocorra após a celebração do Contrato de Cessão, o desembolso será feito diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Instituição Financeira.

1.2. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Integralização e/ou Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa).

1.2.1. Os recursos de uma Integralização serão depositados e mantidos na Conta da Operação, por conta e ordem da Devedora, e o Valor do Principal será liberado à Devedora, nos termos da Cláusula "Liberações", quando do integral e cumulativo das Condições Precedentes para a respectiva Liberação.

1.2.2. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores.

1.2.3. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

1.2.4. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora.

1.2.5. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, por mera liberalidade, conta e risco, via Boletim de Subscrição ou via Assembleia, conforme o caso, com declaração escrita ao Coordenador líder, na qual atestem estar cientes dos riscos decorrentes de tal dispensa.

1.2.6. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

1.2.7. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento ou dispensa das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

1.3. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

1.3.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir as Retenções dos montantes da primeira Integralização existentes na Conta da Operação e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;

(ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

(iii) Liberação para a conta de Livre Movimentação da Devedora, referente ao incorrido de obra da segunda fase, atestado pela Gerenciadora de Obra; e

(iv) O saldo dos recursos da Integralização após as aplicações estipuladas nos itens acima, será utilizado para constituição do Fundo de Obras.

1.3.2. As demais Integralizações (CRI), que ocorrerão trimestralmente, (e, portanto, dos montantes das demais Integralizações) na complementação do Fundo de Obra, conforme a evolução do cronograma de obra.

1.3.3. O valor de cada Integralização será aquele informado no Relatório de Medição, o qual corresponderá ao valor estimado para o desenvolvimento do Empreendimento nos 3 (três) meses de obras subsequentes. Caso a Devedora, em conjunto com o Agente de Medição, verifique que o provisionado no Relatório de Medição não será suficiente para complementar o Fundo de Obras e, portanto, e arcar com o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento, conforme previsão mensal constante do Relatório de Medição, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora, que realize a referida Integralização no valor superior ao valor provisionado no respectivo Relatório de Medição.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

1.3.4. A disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora será realizada por meio das Liberações mensais ao Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Obras".

1.4. Valor Final da CCB. O valor final desta CCB corresponderá ao efetivamente desembolsado e será apurado conforme previsto neste instrumento, sendo certo que poderá, a exclusivo critério da Securitizadora, ser refletido por meio da formalização de aditamento a este instrumento. Sem prejuízo do aqui disposto, a Devedora será sempre responsável apenas pelo pagamento de valores efetivamente depositados na Conta da Operação a título de desembolso ou, conforme o caso, Integralização, conforme saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo elaborada nos termos do artigo 28 da Lei 10.931.

1.5. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, de Condições Precedentes suficientes para viabilizar a primeira Integralização em até 90 (noventa) dias contados desta data, acarretará a resolução de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial a este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

(i) A Instituição Financeira e/ou a Securitizadora deixarão de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, limitados ao Valor das Despesas Iniciais (incluindo eventuais comissões ou fees integrantes da lista de Despesas Iniciais), o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta da Operação, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

1.6. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta da Operação, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais os recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

1.6.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

1.7. Continuidade. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste instrumento, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

1.8. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta da Operação, deles dando quitação.

1.9. Conta da Operação. A Conta da Operação será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora terá acesso irrestrito e em tempo real a essa conta para fins de consulta e as Partes deverão tomar todas as providências para que esse acesso seja implementado.

1.10. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

1.11. Vinculação aos CRI e Pagamento dos Créditos Imobiliários. Após a celebração do Contrato de Cessão, a CCI e os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

1.11.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta da Operação.

CAPÍTULO
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

2.1.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

CAPÍTULO
REMUNERAÇÃO

3.1. Remuneração. A Remuneração da presente CCB será composta pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização.

3.2. Cálculo do Valor Nominal Atualizado. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização, pela Atualização Monetária, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

3.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será devida mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e será calculada de acordo com a fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

CAPÍTULO
AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

4.1. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.1.1. A(s) parcela(s) do Valor do Principal será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado eventual período de carência indicado no referido Anexo.

4.1.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização, devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.1.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta da Operação em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização da CCB, nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.1.4. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Devedora deve realizar a Amortização Extraordinária Compulsória da CCB na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável).

4.1.5. Em qualquer hipótese a Amortização Extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor do Principal.

4.1.6. Não será admitida amortização extraordinária facultativa da CCB.

4.2. Liquidação. As regras de Liquidação são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.2.1. A Liquidação Programada da CCB será realizada na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.2.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Liquidação, devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.2.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta da Operação em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Liquidação da CCB, nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.2.4. *Liquidação Antecipada Compulsória.* A Devedora deve realizar a Liquidação Antecipada Compulsória da CCB na hipótese declaração do vencimento antecipado da CCB, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado" e/ou se os recursos utilizados

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

para Amortização Extraordinária Compulsória forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor da CCB.

4.2.5. *Liquidação Antecipada Facultativa*. A Devedora não terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa da CCB.

4.3. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária ou o Liquidação Antecipada será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

CAPÍTULO
GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

5.2.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

5.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

5.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia. As Partes concordam que, caso determinada Garantia deixe de ser constituída no prazo estabelecido para tanto, tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora, por meio de decisão dos Titulares dos CRI em Assembleia nesse sentido, sem prejuízo de decretação de vencimento antecipado da CCB.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

5.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

5.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

5.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.2.8 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

5.2.9 As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2.10 A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

5.2.11 Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

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

5.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

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

5.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que determinado(s) Avalista(s) é(são) sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

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

5.3.5. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

5.3.6. Os Avalistas reconhecem que:

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

(iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

5.3.7. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.3.8. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

5.3.9. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

5.3.10. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

5.3.11. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

5.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI, observado o disposto abaixo, das seguintes Unidades pertencentes à 2ª (segunda) fase do Empreendimento:

N° Unidade	Fração	fase VI-A	Quadra
68	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

69	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
70	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
71	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
72	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
73	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
74	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
75	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
76	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
77	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
78	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
79	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
80	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
81	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
82	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
83	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
84	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
85	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
86	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
87	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
88	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
89	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
90	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
91	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
92	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
93	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
94	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
95	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
96	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
97	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
124	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
125	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
126	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
127	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
128	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
129	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
130	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
131	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
132	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
133	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
134	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
135	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
136	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
137	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
138	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
139	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
140	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
141	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

142	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
143	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
144	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
145	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
146	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
147	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
148	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
149	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
150	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
151	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
152	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
153	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN

5.4.1. A Devedora se obriga a registrar a AFI no prazo previsto no referido instrumento, sob pena de vencimento antecipado das Notas caso o protocolo do registro do Contrato de AFI perante o RGI competente não seja apresentado à Securitizadora no prazo previsto no referido instrumento.

5.4.2. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Garantia acima passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades originadas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia. As Unidades serão objeto de venda pela Devedora, na forma prevista neste instrumento.

5.4.3. Após a individualização das matrículas, a Securitizadora se obriga, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, liberar a AFI das Unidades abaixo relacionadas, sem a necessidade de pagamento de VMD e/ou Assembleia (CRI):

N° Unidade	Fração	fase VI-A	Quadra
70	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
73	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
74	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
75	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
76	0,000794	Casa de Boulevard	MANDARIN
88	0,000794	Casa de Boulevard	PARDAL
129	0,000806	Casa de Boulevard	PARDAL
140	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
141	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
142	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
143	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
144	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
146	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN
147	0,000806	Casa de Boulevard	MANDARIN

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

5.4.4. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

5.5.1. A partir da presente data até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, é vedado o pagamento das Distribuições aos Garantidores AFP, sendo certo que as Distribuições das Participações devem ser integral e exclusivamente pagas na Conta da Operação e utilizadas de acordo com a Cascata da Pegamentos.

5.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta da Operação, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta da Operação, a Sociedade e/ou o(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da presente data até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas os recursos oriundos dos Devedores de Direitos Creditórios devem ser integral e exclusivamente pagos na Conta de Cessão Fiduciária e utilizados de acordo com a Cascata da Pegamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

5.6.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta de Cessão Fiduciária, para que sejam transferidos para a Conta de Cessão Fiduciária, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectivo Devedores de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta de Cessão Fiduciária, o Garantidor CF se obriga a repassar os referidos recursos à Conta de Cessão Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o Garantidor CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6.4. Após a celebração do Contrato de CF, a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a cobrança e relacionamento com os Devedores dos Direitos Creditórios, será realizada pelo respectivo Garantidor CF, e a boletagem e acompanhamento da carteira dos Direitos Creditórios será de responsabilidade do Agente de Monitoramento, nos termos dos Documentos da Operação.

5.6.5. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o dia 10 (dez) de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento.

5.6.6. Para fins do disposto acima, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, desde já se obriga a contratar (bem como manter contratado), às expensas do Patrimônio Separado, o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.6.7. O Contrato de CF deve ser aditado nos termos do referido instrumento para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

5.7.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

5.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta da Operação.

5.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

5.7.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO
COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES, COMISSÃO DE VENDA E RET

6.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora e respectivos Garantidores devem assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento celebrados a partir desta data contenham as cláusulas disposições claras e inequívocas de que:

(i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora;

(ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios e/ou Contratos de Financiamento foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

(iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta de Cessão Fiduciária, de forma que o Devedores de Direitos Creditórios tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

6.1.2. A Devedora deve enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, com cópia ao Agente Fiduciário, em conjunto com o Relatório da Devedora, cópia de todos os Contrato de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento), bem como de eventuais aditamentos, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da seu celebração e, caso estes não recebam as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, seja constatado que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direitos Creditórios (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento não pecuniário previstas neste instrumento.

6.1.3. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva da liberação, acompanhado de comprovação (i) de que a comercialização da determinada Unidade seja maior ou igual ao VMD; e (ii) do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da comercialização da respectiva Unidade na Conta da Operação.

6.1.4. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições acima, conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

6.1.5. Sem prejuízo do disposto acima, em caso específico de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá liberar, no máximo, 1 (uma) Unidade da AFI sem que os critérios acima estejam cumpridos, desde que:

(i) Seja observada a constatação, pela Securitizadora, de que o contrato de financiamento indica a Conta da Operação como única conta destino do respectivo repasse; e

(ii) O repasse dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta da Operação ocorra em até 30 (trinta) dias contados da liberação da respectiva Unidade.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

6.1.6. Após receber o valor total do saldo devedor da respectiva Unidade liberada neste caso, a Securitizadora poderá liberar outra Unidade no mesmo formato, sempre limitado a 1 (uma) Unidade.

6.2. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento será responsável pela boletagem, bem como pelo acompanhamento e monitoramento dos Direitos Creditórios (incluindo acompanhamento de sua gestão e cobrança), nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Monitoramento, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.3. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o dia 10 (dez) de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora e do Relatório da Securitizadora.

6.4. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Direitos Creditórios previsões claras no sentido de que:

(i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra da(s) Unidade(s) deve ser feito na Conta da Operação, em benefício da Securitizadora, inclusive para fins de baixa da Garantia;

(ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

(iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta da Operação (inclusive de eventual repasse previsto em eventual contrato de financiamento), de forma que o Devedor de Direitos Creditórios tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

(iv) Ciência e concordância do Devedor de Direitos Creditórios com o compartilhamento de seus dados pessoais, no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, com empresas especializadas em assessoria imobiliária.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

6.4.1. Para os fins do disposto acima, todos os Contratos de Direitos Creditórios deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo "Cláusulas Obrigatórias".

6.5. Comissão de Venda e RET. Uma vez depositados na Conta da Operação, os recursos dos Direitos Creditórios correspondentes ao montante necessários para o pagamento, pela Devedora, da Comissão de Venda e do RET serão liberados à Devedora, nas seguintes proporções e para os seguintes fins:

(i) Até 6% (seis inteiros por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Direitos Creditórios, efetivamente recebidos na Conta da Operação, para pagamento da Comissão de Venda, observado o disposto abaixo; e

(ii) Até 4,00% (quatro inteiros por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Direitos Creditórios, efetivamente recebidos na Conta da Operação, serão devolvidos à Devedora para pagamento do RET, observado o disposto abaixo.

6.5.1. Para os fins do disposto no item (i), acima, a Devedora e/ou o Agente de Monitoramento deverá enviar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento e valor da Comissão de Venda pago), acompanhado do respectivo Contrato de Direitos Creditórios, bem como da comprovação do depósito do montante suficiente para pagamento do valor da comissão da venda da respectiva Unidade na Conta da Operação, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência à respectiva data de liberação, desde que, o valor da comissão tenha transitado pela Conta da Operação. Ainda, a devolução da Comissão de Venda aqui prevista será feita mediante depósito na Conta da Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, dos documentos aqui mencionados.

6.5.2. A devolução prevista no item (ii), acima, será feita mediante depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, de relatório contendo o cálculo do RET e desde que os recursos oriundos da venda da respectiva Unidade tenham transitado na Conta da Operação.

CAPÍTULO
LTV

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

7.2. Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar, mensalmente a partir do prazo previsto na Cláusula "LTV", o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

7.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para recompor o LTV, nos termos da Cascata de Pagamentos e, caso tais recursos não sejam suficientes para tanto, a Securitizadora notificará a Devedora para que realize o depósito, na Conta da Operação, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado das Notas, nos termos da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

7.3.1. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula "Descumprimento de LTV" poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

7.3.2. Caso a Devedora e/ou os Fiadores não recomponham o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento conforme cálculo estabelecido no Anexo "Fórmulas", até o devido reestabelecimento.

7.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Operação para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja reestabelecido. Ou poderá ainda, a Securitizadora, caso não haja recursos oriundos dos Direitos Creditórios suficientes, incorporar no Saldo Devedor da CCB e consequentemente dos CRI, em cada Data de Aniversário, o valor correspondente a Multa por Descumprimento.

7.3.4. Fica estabelecido, que a apuração do LTV ora descrito ocorrerá sempre de forma conjunta com a CCB fase I e a NC Moema (conforme abaixo definido), conforme descrito no termo de securitização. Para cálculo do LTV da NC Moema, enquanto não for constatado 30% (trinta por cento) de venda no Empreendimento Arapanés, será considerado 100% (cem por cento) do estoque das unidades do projeto em aprovação na prefeitura, com o preço médio bruto de R$ 20.000,00/m² (vinte mil reais por metro quadrado), conforme previsto na NC Moema.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CAPÍTULO
EMPREENDIMENTO

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e verificada pela Securitizadora.

8.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras do Empreendimento de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, englobando o período entre o primeiro ao último dia do mês, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

8.1.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no período relevante imediatamente anterior (quando aplicável), bem como, a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, a apresentação do saldo a incorrer de obra atualizado e deve indicar o valor estimado das despesas dos próximos 4 (quatro) períodos para o desenvolvimento do Empreendimento.

8.1.3. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao mês em que a respectiva medição foi concluída.

8.1.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.1.5. Para fins do disposto acima, a Devedora desde já se obriga a contratar, às suas expensas, o Agente de Medição, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou até a conclusão das obras do Empreendimento, com a emissão do Habite-se.

8.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da(s) Integralização(ões) após as Retenções, nos termos deste instrumento.

8.2.1. O Fundo de Obra será constituído e complementado por meio da retenção do saldo de cada Integralização pela Securitizadora, que ocorrerá trimestralmente, por conta e ordem da Devedora, nos termos deste instrumento e pelo saldo dos Direitos Creditórios de acordo com a Cascata de Pagamento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

8.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento, conforme previsão mensal constante do Relatório de Medição.

8.2.3. O Agente de Medição, em conjunto com a Devedora, deverá, até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, enviar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de Liberação de recursos do Fundo de Obras para a Conta de Pagamento de Obra, equivalente à evolução mensal da obra projetada para o mês subsequente.

8.2.4. O Agente de Medição deverá enviar até o dia 10 (dez) de cada mês, cópia das notas fiscais e comprovantes de gastos feitos com os recursos da Liberação anterior, aprovadas pelo Agente de Medição.

8.2.5. A liberação dos recursos do Fundo de Obras ocorrerá mensalmente, por conta e ordem da Devedora, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta de Pagamento de Obra, o que deverá ocorrer até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que a solicitação prevista de Liberação de recursos do Fundo de Obras foi realizada, sendo certo que o Agente de Medição utilizará os recursos disponibilizados para pagamento das despesas de desenvolvimento do Empreendimento, também por conta e ordem da Devedora.

8.2.6. A realização de cada Liberação estará sujeita à comprovação de: (i) cumprimento do LTV; e (ii) aplicação financeira e física dos recursos da Liberação imediatamente anterior (se aplicável) na evolução das obras do Empreendimento, conforme Cronograma de Obras e conforme atestado no Relatório de Medição.

8.2.7. Caso a Securitizadora verifique, no momento da respectiva Liberação e com base no Relatório de Medição de um determinado mês, que a Devedora não aplicou a totalidade dos recursos da Liberação imediatamente anterior, o valor da Liberação a ser feita será reduzido proporcionalmente à parcela da Liberação anterior cuja aplicação não foi comprovada.

8.2.8. Caso a Securitizadora constate, em uma Data de Verificação, que existem excedentes no Fundo de Obras, ou seja, que o montante existente no referido Fundo é superior aos valores necessários para a conclusão das obras do Empreendimento, com base no Relatório de Medição (e sempre e quando a Oferta tenha sido encerrada), este excedente será utilizado na Cascata de Pagamento.

8.2.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

físico e financeiro da evolução das obras do Empreendimento no Relatório de Medição, sendo certo que o Relatório de Medição deve ser elaborado estritamente de acordo com as metodologias de medição previstas no Anexo "Metodologia de Medição", o qual servirá como base para dirimir qualquer dúvida ou entendimento diverso entre as Partes a respeito da medição da evolução do Empreendimento.

8.2.10. O Agente de Medição prestará seus serviços da emissão deste contrato até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os Devedor(es) dos Direitos Creditórios, o que por último acontecer.

8.2.11. Mensalmente, caso o LTV se encontre abaixo de 65% (sessenta e cinco por cento), a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá liberar recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, até o montante acumulado de, no máximo, R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). Sendo certo que, para que ocorra a referida liberação, a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) deverão estar comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento.

8.2.12. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, desde que não haja atraso nas Liberações e/ou no andamento das obras em razão dessa substituição.

8.3. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is), a Securitizadora, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta da Operação e utilizada, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos, sem prejuízo da obrigação da Devedora e respectivos Garantidores de arcar com o saldo devedor da CCB em aberto.

8.4. Conclusão dos Empreendimento. Após a conclusão do Empreendimento, atestado pelo Agente de Medição, o excedente dos Direitos Creditórios decorrentes do respectivo Empreendimento poderão ser liberados à Devedora, de forma integral ou parcial, desde que atendidos os seguintes requisitos, de forma conjunta:

i. A Devedora, a Arapanés (conforme abaixo definido) e/ou o(s) Garantidor(es) estejam adimplentes com todas as obrigações previstas na CCB, na CCB Fase I e na NC Moema.
ii. Conclusão de 100% (cem por cento) do Empreendimento, atestado pelo Agente de Medição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Uma vez liberado o excedente, aplicar-se-ão as seguintes regras quanto à destinação e à utilização dos referidos recursos

(i) Os Direitos Creditórios que transitarem na Conta da Operação, após a emissão do Habite-se do respectivo Empreendimento, até o limite do Saldo Devedor Atualizado vinculado ao Empreendimento na data da emissão do Habite-se, serão destinados conforme abaixo:

(a) Caso o PU dos CRI da oferta esteja acima de R$ 1.000,00 (mil reais), a Securitizadora poderá utilizar os Direitos Creditórios para amortização dos lastros, restabelecendo o PU em valor igual a R$ 1.000,00 (mil reais); e

(b) O valor excedente ao amortizado nos termos da alínea "a" será destinado ao Fundo de Obras, limitado ao valor do Saldo Devedor do lastro vinculado ao empreendimento concluído.

(ii) O eventual excedente dos Direitos Creditórios que ultrapassar o referido Saldo Devedor poderá ser destinado à Devedora, desde que o LTV se encontre inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).

(iii) Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Operação poderão ser utilizados, adicionalmente, para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido, inclusive antes da emissão do Habite-se. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Emissora poderá incorporar o valor correspondente à referida multa no Saldo Devedor da CCB e, consequentemente, dos respectivos CRI, observado o seguinte:

Sem prejuízo das disposições anteriores, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, mesmo que antes da emissão do Habite-se, depositados na Conta da Operação para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Securitizadora poderá incorporar o valor correspondente à Multa por Descumprimento ao Saldo Devedor da CCB e, consequentemente, dos respectivos CRI, em cada Data de Aniversário, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis.

CAPÍTULO
VENCIMENTO ANTECIPADO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

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

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora;

(ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores ou Afiliadas ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores ou Afiliadas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(xii) Celebração, pela Devedora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo;

GARANTIAS

(xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xvi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xviii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Monitoramento e/ou Agente de Medição e, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

(xix) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um do(s) Avalista(s) que sejam pessoa física, salvo se a Devedora apresentar substituto(s) idôneo(s) o(s) qual(is) deverá(ão) ser aprovado(s) pelos Titulares dos CRI, em Assembleia (CRI), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do fato aqui indicado;

SOCIETÁRIO

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se mediante anuência prévia dos Titulares dos CRI;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou dos Fiadores que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo(s) Avalista(s) que sejam pessoa jurídica, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento, inclusive devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), ou mútuos existentes (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

FORMALIZAÇÃO

(xxvi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxviii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;

(xxix) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;

(xxxi) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

SEGUROS

(xxxii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

(xxxiii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(xxxiv) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora;

(xxxv) Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial apresentado pela Devedora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora;

(xxxvi) Caso ocorra atraso na emissão do Habite-se do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias em relação à data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxvii) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

(xxxviii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xxxix) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xl) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;

(xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão;

GERAIS

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

(xliii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou

(xliv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xlv) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Avalistas que sejam pessoa física, salvo se a Devedora apresentar substituto(s) idôneo(s) o(s) qual(is) deverá(ão) ser aprovado(s) pelos Titulares dos CRI, em Assembleia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do fato aqui indicado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xlvi) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora; e/ou

(xlvii) Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial apresentado pela Devedora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora; e/ou

(xlviii) Caso ocorra o vencimento antecipado das notas comerciais emitidas pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("NC Moema" e "Arapanés", respectivamente), sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26 em favor da Securitizadora e/ou da CCB Fase I.

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

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

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

9.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

9.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado da CCB, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

9.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

9.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado em Assembleia, de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

9.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado da CCB, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado da CCB.

9.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

9.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

10.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

estabelecidas neste instrumento;

(v) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer das Partes;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(xv) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xvi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e

(xviii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

10.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(vi) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;

(vii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(viii) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ix) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil; e

(x) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes;

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xiii) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xiv) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;

(xv) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xvi) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Legislação Anticorrupção e Antilavagem;

(xvii) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xviii) A Devedora declaram ser as únicas proprietárias e incorporadoras do(s) Imóvel(i) Destinatário(s) e respectivo Empreendimentos, sem qualquer relação pendentes com terceiros, que possam refletir na Oferta, bem como declara que as aquisições dos terrenos nos quais está sendo erigido o Empreendimento, não possuem qualquer obrigação ainda pendente de adimplemento, em especial no que se refere à obrigação de entrega (futura) de unidades autônomas ao "terrenista" (antigo proprietário), seja a título de permuta futura física ou financeira, seja a título de dação em pagamento.

10.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is) Destinatário(s). A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações;

(ii) As obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), ou, ainda,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

à alguma área adjacente;

(v) O(s) Imóvel(is) não está(ão) localizado(s) em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(vi) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(vii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);

(viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(ix) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores; e

(x) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

10.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

10.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização e durante a Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

11.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Devedora: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado;

(b) Em relação aos Avalistas que sejam pessoa jurídica: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado;

(c) Encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, não auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(d) Em relação aos Garantidores que sejam pessoa física: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua realização, o que ocorrer primeiro, cópia dos documentos necessários para comprovar a suficiência do patrimônio dos Garantidores;

(e) Em relação ao(s) Imóvel(is): até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia atualizada e vigente da(s) respectiva(s) matrícula(s);

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(f) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(g) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor de qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

(h) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(i) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(j) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pelo Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(k) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(l) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário; e

(m) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido;

(ii) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção da CCB e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro da CCI e dos CRI na B3;

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão da CCB, tais como os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante (e registradora) da CCI, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(iii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(v) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(vi) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência da CCB até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(vii) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo "qualificado" ou "com abstenção de opinião";

(viii) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(ix) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(x) Comparecer a Assembleia, sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(xi) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xii) Contratar (e manter contratados até a quitação integral das Obrigações Garantidas), às suas expensas, os prestadores de serviço necessários à manutenção da Operação, conforme mencionados nos respectivos Documentos da Operação, bem como fornecer a eles todas as informações solicitadas por eles para que cumpram suas funções previstas nos referidos instrumentos;

(xiii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xiv) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xv) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xvii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente; e

(xviii) Caso sejam contratados seguros para as obras do Empreendimento e/ou relacionados ao(s) Imóvel(is), a Devedora se obriga a apresentar a apólice de tais seguros ao Agente de Monitoramento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora nesse sentido.

11.1.1. Caso a Devedora descumpra com a obrigação de envio dos documentos listados no item "i" da Cláusula "Obrigações Adicionais", nos prazos ali previstos, a Securitizadora notificará a Devedora para que os referidos documentos sejam enviados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação, sendo certo que o não envio dos documentos no prazo aqui previsto poderá ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

CAPÍTULO
INDENIZAÇÃO

11.2. Indenização. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

11.2.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

11.2.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente.

11.2.3. Na hipótese acima, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

11.2.4. Caso a Devedora não assuma a defesa, nos termos acima, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

11.2.5. O pagamento previsto acima abrange inclusive honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

11.2.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

11.2.7. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

11.3. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora.

CAPÍTULO
DESPESAS

12.1. Despesas da Operação. O tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

neste Capítulo.

12.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

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

12.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos que serão disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

12.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

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

(i) Fundo de Despesas;

(ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta da Operação, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iii) Devedora, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

12.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

12.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

12.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora e/ou Titulares dos CRI possam fazer valer seus direitos previstos neste instrumento, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

12.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

12.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

12.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta da Operação para fins de recomposição.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

12.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

12.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

12.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, a ser mantido na Conta da Operação.

12.5.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

12.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), bem como, eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação nos termos deste Capítulo.

12.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

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

12.5.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

12.5.6. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez verificado que os Direitos Creditórios são suficientes para o pagamento das Despesas da Operação e das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser encerrado e eventual saldo remanescente

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

no referido Fundo será destinado, pela Securitizadora, para complemento do Fundo de Obras.

12.5.7. Uma vez encerrado o Fundo de Despesas e, caso seja verificado, pela Securitizadora, que o somatório dos Direitos Creditórios dos 3 (três) meses subsequentes não são suficiente para o pagamento das 3 (três) PMTs subsequentes, o Fundo de Despesas deverá ser reconstituído em montante equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes, o que será feito por meio de aporte de recursos, pela Devedora, na Conta da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação pela Securitizadora nesse sentido e será mantido até a regularização do fluxo dos Direitos Creditórios.

12.5.8. Caso a Devedora não reconstitua o Fundo de Despesas nos termos acima, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para tanto, nos termos da Cascata de Pagamentos, sem prejuízo de que tal descumprimento, pela Devedora, seja considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária, sujeitando-a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

CAPÍTULO
TRIBUTOS

13.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas.

13.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente (gross up), incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

13.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

13.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

13.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

13.2. IOF. Sem prejuízo do disposto acima e, ainda, considerando a qualidade de contribuinte da relação jurídico-tributária decorrente do IOF, a Devedora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a arcar integralmente com quaisquer valores de principal, multa ou encargos relativos à exigência do IOF, pela União Federal, que tenha como fato gerador o financiamento formalizado pelo presente instrumento, devendo a Devedora ressarcir a Instituição Financeira e a Securitizadora de todos e quaisquer custos, emolumentos e despesas, inclusive honorários de assessoria legal eventualmente contratados para a defesa, judicial ou administrativa, dos interesses da Instituição Financeira e da Securitizadora decorrentes da cobrança do IOF acima mencionada, observado ainda que a Devedora compromete-se a depositar em favor da Instituição Financeira e da Securitizadora os valores que lhe venham a ser cobrados referentes ao IOF decorrentes do Financiamento Imobiliário objeto deste instrumento caso as autoridades competentes entendam que a Operação, por qualquer motivo, não se enquadra no Decreto 6.306, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação neste sentido, independentemente se o assunto estiver sendo discutido judicialmente.

CAPÍTULO
DIREITO DE RETENÇÃO

14.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO
CESSÃO

15.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que, após a celebração do Contrato de Cessão, as Partes somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

15.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que a cessão à Securitizadora, pela Instituição Financeira, dos Créditos Imobiliários, bem como de seus direitos e obrigações estipulados no presente instrumento, poderá ser realizada sem a necessidade de qualquer notificação à Devedora, sendo certo que, nessa hipótese, a Securitizadora passará a ser Credora dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, atribuídos à Credora no presente instrumento e demais Documentos da Operação, inclusive:

(i) O direito de receber integralmente o seu valor, acrescido dos juros, das multas e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; o direito de ação e o de protesto em face do respectivo devedor, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito;

(ii) As garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais, sendo certo que, na hipótese de securitização, as referidas garantias serão vinculadas, também, ao respectivo título, valor mobiliário e/ou instrumento de securitização, em benefício dos respectivos investidores;

(iii) O direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com a devedora e naquelas previstas na legislação aplicável; e

(iv) todos os demais direitos e obrigações atribuídos à credora neste instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

15.1.2. Em razão do aqui disposto, a Instituição Financeira não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão da presente CCB, inclusive em relação a cessões ou endossos posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora, em qualquer hipótese.

15.1.3. A Devedora não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito da Credora.

CAPÍTULO
TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate integral dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário emitirá o termo de quitação dos CRI. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima

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

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

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Miguel Yunes SPE Ltda.
Construtora TS-R Ltda.
RLM-A – Administração e Participações Ltda.
Rubem Lisboa de Mello
Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso
CEP 04.104-021, São Paulo, SP
At.: Rubem Lisboa de Mello
Telefone: (11) 3053-6477
E-mail: rubem@construtoratsr.com.br

OXY Companhia Hipotecária S.A.
Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis
CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515-6201
E-mail: estruturadas@oxycreditoimobiliario.com.br

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

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

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

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

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

18.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente.

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

18.7.1. Ainda, sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Instituição Financeira, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Devedora e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Instituição Financeira, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

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

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

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

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

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

18.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

18.14. Certeza e Liquidez. A Devedora reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida objeto deste instrumento, compreendendo o Valor do Principal, acrescido da Remuneração, despesas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

penalidades e demais prêmios, multas e encargos aqui estipulados. Reconhece também que este instrumento constitui um título executivo extrajudicial nos termos da lei.

18.14.1. A Devedora reconhece, desde já, como prova do saldo devedor desta CCB e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pela Credora à Devedora, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas. Referidas planilhas de cálculos integrarão o presente instrumento para todos os fins e efeitos legais e a Devedora concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes, apurados de acordo com este instrumento, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

18.15. Proteção ao Crédito. Fica a Credora expressamente autorizada a incluir, consultar e divulgar as informações da Devedora junto ao Sistema Central de Risco de Crédito do Banco Central do Brasil, em estrita conformidade e limitado aos termos da Resolução CMN 2.724, e/ou de outros normativos do Banco Central do Brasil aplicáveis.

18.15.1. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação da Devedora, fica a Credora expressamente autorizado a consultar, incluir e ou divulgar as informações desta junto ao SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) ou a qualquer outro órgão que tenha por função o cadastro de atraso no pagamento e descumprimento de obrigação, sem prejuízo da responsabilidade da Credora por perdas e danos sofridos pela Devedora, como consequência da consulta, inclusão e/ou divulgação indevida.

18.15.2. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Devedora nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente à Credora proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores.

18.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

18.17.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

PÁGINA DE ASSINATURAS

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
NOME: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 488.920.760-00
E-MAIL:
ESTRUTURADAS@OXYCREDITOIMOBILIARIO.COM.BR

MIGUEL YUNES SPE LTDA.
NOME: RUBEM LISBOA DE MELLO
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 872.594.358-87
E-MAIL: RUBEM@CONSTRUTORATSR.COM.BR

CONSTRUTORA TS-R LTDA.
NOME: RUBEM LISBOA DE MELLO
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 872.594.358-87
E-MAIL: RUBEM@CONSTRUTORATSR.COM.BR

RLM-A – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
NOME: RUBEM LISBOA DE MELLO
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 872.594.358-87
E-MAIL: RUBEM@CONSTRUTORATSR.COM.BR

RUBEM LISBOA DE MELLO
CPF N.º: 872.594.358-87
E-MAIL: RUBEM@CONSTRUTORATSR.COM.BR

TESTEMUNHAS:

NOME: MARA CRISTINA LIMA
CPF N.º: 148.236.208-28
E-MAIL: MLIMA@CPSEC.COM.BR

NOME: FLAVIA REZENDE DIAS
CPF N.º: 370.616.918-59
E-MAIL: FDIAS@CPSEC.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Periodo	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai
1	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%
2	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%
3	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%
4	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%
5	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%
6	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%
7	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%
8	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%
9	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%
10	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%
11	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%
12	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%
13	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%
14	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%
15	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%
16	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%
17	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%
18	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%
19	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%
20	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%
21	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%
22	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%
23	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%
24	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%
25	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%
26	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%
27	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%
28	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%
29	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%
30	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%
31	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%
32	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

33	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%
34	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%
35	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%
36	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%
37	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%
38	20/07/2028	21/07/2028	Não	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização e/ou Liberação possam ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Integralizações e/ou Liberações somente serão realizadas se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora ou efetivamente dispensada, nos termos dos Documentos da Operação.

1. **Condições Precedentes (Primeira Integralização e Liberação)**. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira Integralização e, portanto, para que a primeira Liberação possa ocorrer:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação.
Recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do Relatório de Auditoria, em condições satisfatórias a este, pautado no seu processo de avaliação de risco e razoabilidade para operações semelhantes e em observância à legislação e regulamentação em vigor.
Recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da Opinião Legal, em condições satisfatórias a estes, pautado no seu processo de avaliação de risco e razoabilidade para operações semelhantes e em observância à legislação e regulamentação em vigor
Registro do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização na B3.
Emissão da totalidade dos CRI da 3ª e 4ª Séries.
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Protocolo do Ato Societário (Miguel Yunes) na Junta de São Paulo.
Protocolo do Ato Societário (TS-R) na Junta de São Paulo.
Protocolo do Ato Societário (RLM-A) na Junta de São Paulo.
Registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP.
Registro do Primeiro Aditamento ao Contrato de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
Protocolo do Terceiro Aditamento ao Contrato de AFI aplicável(is) perante ao Cartório de Registro de Imóveis de competente
Constatação de não ocorrência de evento de vencimento antecipado, a ser confirmado por meio da Declaração de Adimplência
Constatação de que todas as declarações e garantia prestadas nos documentos da Operação permanecem válidas e verdadeiras, por meio da Declaração de Adimplência.
Recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de Declaração de Adimplência perfeitamente formalizada.
Subscrição da totalidade dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização e, portanto, a respectiva Liberação.

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

2. Condições Precedentes (Integralizações Subsequentes). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para as demais Integralizações e, portanto, para que as demais Liberações possam ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes anteriores.
Arquivamento do Ato Societário (Miguel Yunes) na Junta de São Paulo.
Arquivamento do Ato Societário (TS-R) na Junta de São Paulo.
Arquivamento do Ato Societário (RLM-A) na Junta de São Paulo.
Registro do Terceiro Aditamento ao Contrato de AFI aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Imóveis de competente.
Constatação, pela Securitizadora, da manutenção do LTV em no máximo 70% (setenta por cento)
Constatação, pela Securitizadora, de acordo com Relatório de Monitoramento, de que já ocorreu 30% (trinta por cento) de vendas
Recebimento pelo Coordenador Lider de Declaração da Securitizadora de constatação, de acordo com o Relatório de Monitoramento, de que já ocorreu 30% (trinta por cento) de vendas
Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra do Empreendimento e ao Cronograma de Obras, a ser realizado pelo Agente de Medição.
Recebimento pelo Coordenador Lider de Declaração da Securitizadora da conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra do Empreendimento e ao Cronograma de Obras, a ser realizado pelo Agente de Medição.
Conclusão, pelo Agente de Monitoramento, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios do Empreendimento de forma satisfatória à Securitizadora
Recebimento pelo Coordenador Lider de Declaração da Securitizadora da conclusão, pelo Agente de Monitoramento, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios do Empreendimento de forma satisfatória à Securitizadora
Recebimento pelo Coordenador líder de Declaração da Securitizadora da constatação da manutenção do LTV em no máximo 70% (setenta por cento)
Constatação de não ocorrência de evento de vencimento antecipado, a ser confirmado por meio da Declaração de Adimplência.
Constatação de que todas as declarações e garantia prestadas nos documentos da Operação permanecem válidas e verdadeiras, por meio da Declaração de Adimplência.
Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização e, portanto, a respectiva Liberação.

Observações:
**A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição disponibilizado à Securitizadora*
***Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para (i) custeio de despesas imobiliárias futuras, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**");

Tabela 1 – Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade Destinatária
1	32.541	11º RGI de São Paulo, SP	Miguel Yunes SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos relativos na alínea "(i)", acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 13 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

2ºSemestre/25	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	1ºSemestre/27	2ºSemestre/27
R$ 4.789.760,00	R$ 8.491.520,00	R$ 5.854.720,00	R$ 6.464.000,00	R$ 4.789.760,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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 da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, no dia 10 do mês subsequente, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, descritos no item "3", acima, e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, respeitado aqui previsto ("**Relatório Mensal**"). Ainda, a Devedora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no dia 15 do mês subsequente ao fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação enviados pela Devedora e relativos ao semestre anterior aos meses aqui mencionados, observado que o primeiro envio do Relatório Semestral pela Devedora ao Agente Fiduciário será em 15 de janeiro de 2026:

> ***[Qualificação da Devedora]**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre								*[==] %*
Valor desembolsado								*R$ [==]*
Saldo a destinar								*R$ [==]*
Valor Total da Operação								*R$ [==]*

> *Declara que os Documentos de Destinação, 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.*

> *Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Destinação de Recursos (Reembolso)

20. Não aplicável.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

EMISSÃO	AGENTE	BASE	VLR LIQUIDO	IMPOSTO	VALOR BRUTO
REMUNERAÇÃO DE ESTRUTURAÇÃO	CPSEC OU A QUEM INDICAR	FIXO	0,00	12,15%	387.455,49
EMISSÃO CCB	OXY	FIXO	10.000,00	0,00%	10.000,00
COORDENADOR LIDER (DISTRIBUIÇÃO)	TERRA	FIXO	30.000,00	9,65%	33.204,21
ASSESSORIA JURIDICA EMISSÃO	PNA	FIXO	120.000,00	9,25%	132.231,40
LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA		0,0030%	150,00	0,00%	150,00
REGISTRO DO CCI - CPSEC		0,0010%	256,00	0,00%	256,00
TAXAS E EMOLUMENTOS_REGISTRO OFERTA	CVM	0,0300%	7.680,00	0,00%	7.680,00
AGENTE FIDUCIÁRIO HORA/HOMEM	OT	FIXO	8.500,00	12,15%	9.675,58
IMPLEMENTAÇÃO E REGISTRO CCI	OXY	FIXO	2.300,00	9,65%	5.091,31
REEMBOLSO CUSTO B3 REGISTRO CCI	OXY	FIXO	256,00	0,00%	256,00
AGENTE DE MEDIÇÃO - ANALISE ORÇAMENTO	BW	FIXO	14.000,00	0,00%	14.000,00
DESPESAS FLAT					600.000,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

MANUTENÇÃO	AGENTE	BASE	VLR LIQUIDO	IMPOSTO	VALOR BRUTO
TAXA ADMINISTRAÇÃO (ATUALIZAÇÃO BASE 1ªEMISSAO)	CPSEC	FIXO	5.000,00	12,15%	5.691,52
MANUTENÇÃO B3	CETIP	VARIÁVEL	400,00	0,00%	400,00
CUSTODIA CCI B3 (POR 4 CCIS)		VARIÁVEL	910,39	0,00%	910,39
BANCO ESCRITURADOR E LIQUIDANTE DOS CRI	ITAU	FIXO	2.600,00	0,00%	2.600,00
CONTABILIDADE	PROJETO	FIXO	450,00	0,00%	450,00
AUDITORIA	UHY	FIXO	150,00	0,00%	150,00
AUDITORIA RELATORIO ANUAL	UHY	FIXO	3.500,00	0,00%	3.500,00
REMUN. DO AGENTE FIDUCIÁRIO	O.TRUST	FIXO	17.000,00	12,15%	19.351,17
AGENTE FIDUCIÁRIO DESTINAÇÃO RECURSOS (POR 2 EMPREENDIMENTOS)	O.TRUST	FIXO	2.400,00	12,15%	2.731,93
AGENTE DE MEDIÇÃO (2 OBRAS)	BW	FIXO	31.000,00	0,00%	31.000,00
AGENTE DE MONITORAMENTO (120 UNIDADES)	NEO	FIXO	5.400,00	0,00%	5.400,00
CUSTÓDIA CCI - ATÉ 3 CCIS	OXY	FIXO	3.000,00	9,65%	3.320,42
DIVERSOS (MOTOBOY, SERVIÇO BANCÁRIO, ETC)		VARIÁVEL	200,00	0,00%	200,00
PREVISAO DE DESPESAS RECORRENTES					49.438,20

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

II. Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) *Remuneração da Instituição Financeira*: a parcela da remuneração da Instituição Financeira referente à emissão da CCB no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(iv) *Remuneração do Coordenador Líder*: a parcela única da remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(viii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ix) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo "Relatório de Horas";

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário: *honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI, enquanto a (ii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente até a comprovação integral da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, (iii) no caso de emissão dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, será devido o valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, sem prejuízo das horas adicionais despendidas pelo Agente Fiduciário durante a realização da reestruturação das condições da Operação nos termos abaixo previsto. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), 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. Adicionalmente, serão devidas as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização que eventualmente sejam incorridas pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares;

(iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(iv) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(v) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvi) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

I. Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Atualização Monetária**. O valor nominal ou o saldo do valor nominal será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = saldo devedor na data do desembolso da CCB ou saldo devedor após cada amortização última amortização da CCB, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{Nl_{m-2}}{Nl_{m-3}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NIm-2= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da NC, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, será utilizado o número índice do mês de abril de 2025.

NIm-3= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da NC, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, será utilizado o número índice do mês de março de 2025.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do INCC-DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do INCC-DI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI

(ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

(iii) Tanto o INCC-DI quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

(v) Caso o INCC-DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INCC-DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último INCC-DI conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

(2) **Juros Remuneratórios**. Serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, conforme descritas no Anexo Cronograma de Pagamentos, com base na seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left[\left(\frac{\boldsymbol{i}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)^{\frac{\mathbf{30}}{\mathbf{360}}}\right]^{\frac{\boldsymbol{dcp}}{\boldsymbol{dct}}}$$

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Onde:

i =11 (onze inteiros)

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

(3) **Amortização**. O saldo devedor atualizado da CCB será pago em parcela única na Data de Vencimento, ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária Compulsória, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDA = Conforme definido acima.

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo Cronograma de Pagamentos desta NC.

(4) **Saldo Devedor**: o saldo devedor atualizado será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

(5) **Monitoramento de Assessoria:** O valor a ser pago a título de monitoramento de assessoria ao Agente de Assessoria, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$SND \times PU\ residual \times i/100$$

Onde:

SND = Saldo das quantidades do CRI ainda não integralizado na data de Aniversário.

$$SND = (Quantidades\ de\ CRI\ total - Quantiades\ de\ CRI\ Integralizada)$$

PU residual = Valor Atualizado do CRI;

i = 1,0000 (um inteiro). Unitário

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(6) **LTV:** o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \frac{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ da\ CCB + Obra\ a\ incorrer - Caixa\ Fundos\ de\ Obra}{(VGV\ a\ receber\ do\ Vendido + 70\% * VGV\ do\ Estoque) * (-)RET * (-)Comissão} =< 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da CCB = Saldo Devedor Atualizado da CCB, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer do Empreendimento atualizado a ser indicado no Relatório de Medição.

Caixa Fundos de Obra = Saldo do Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes

VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento, excluindo as unidades permutadas, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, considerando somente as unidades da primeira fase.

(7) **Multa por Descumprimento:** a Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4% a.a. (quatro por cento ao ano) sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data de notificação do descumprimento, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento ou próxima Data de Aniversário, o que primeiro ocorrer.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CRONOGRAMA DE OBRAS

Mês	%	Valor Financeiro
jul/25	3,55%	R$ 908.800,00
ago/25	2,63%	R$ 673.280,00
set/25	3,60%	R$ 921.600,00
out/25	2,49%	R$ 637.440,00
nov/25	2,68%	R$ 686.080,00
dez/25	3,76%	R$ 962.560,00
jan/26	4,76%	R$ 1.218.560,00
fev/26	6,70%	R$ 1.715.200,00
mar/26	6,70%	R$ 1.715.200,00
abr/26	6,10%	R$ 1.561.600,00
mai/26	4,99%	R$ 1.277.440,00
jun/26	3,92%	R$ 1.003.520,00
jul/26	3,52%	R$ 901.120,00
ago/26	3,50%	R$ 896.000,00
set/26	3,89%	R$ 995.840,00
out/26	3,87%	R$ 990.720,00
nov/26	3,70%	R$ 947.200,00
dez/26	4,39%	R$ 1.123.840,00
jan/27	4,62%	R$ 1.182.720,00
fev/27	4,98%	R$ 1.274.880,00
mar/27	4,81%	R$ 1.231.360,00
abr/27	3,26%	R$ 834.560,00
mai/27	2,58%	R$ 660.480,00
jun/27	5,00%	R$ 1.280.000,00
Total		**R$ 25.600.000,00**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

*À **[Securitizadora]***
[==]
CEP [==], [==], [==]
At: [==]

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

Tema	***Conteúdo***
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

***Miguel Yunes SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto na CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 10005021-2 ("**Lastro**"), emitida pela Devedora, e cujo credor é a **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), DECLARA, no âmbito do Lastro, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:*

(i) *Qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;*

(ii) *Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e Garantidores ter deixado de ser válida ou de ser obtida;*

(iii) *Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;*

(iv) *Qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;*

(v) *Todas as Garantias outorgadas no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas e exequíveis; e/ou*

(vi) *Dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora e/ou aos Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação.*

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO
METODOLOGIA DE MEDIÇÃO

a. Avaliação de Orçamento de Obra

i. Avaliar o orçamento de obra apresentado referente aos empreendimentos, contemplando a análise dos itens do orçamento, verificação do quantitativo por amostragem, preços unitários de serviços, valores totais por etapas construtivas e total geral utilizando referências de mercado e cotações de preços;

ii. Emissão de parecer técnico sobre o orçamento apresentado.

b. Gestão Física

i. Avaliar as programações físicas e de suprimentos, estabelecidas pela CONSTRUTORA, semanalmente, consolidando mensalmente, com o objetivo de manter a obra dentro do cronograma previsto;

ii. Realizar medição física mensal da obra, com relatório do orçamento medido, item a item, apontando os principais avanços e atrasos;

iii. Cobrança junto a CONSTRUTORA, do plano de recuperação, quando da ocorrência de atrasos ao cronograma inicialmente previsto.

c. Gestão Financeira

i. Acompanhar a execução da obra de forma que siga de acordo com o orçamento, contrato e memorial descritivo aprovados pelo CONTRATANTE, assim como às premissas da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;

ii. Acompanhar os processos de aprovação do setor de suprimentos.

iii. Acompanhar as medições de fornecedores e de seus contratos, realizadas pela CONSTRUTORA;

iv. Acompanhamento da programação de contratação de suprimentos junto a CONSTRUTORA, verificando sua aderência ao orçamento e ao cronograma;

v. Avaliação e acompanhamento dos custos incorridos e dos custos a incorrer;

vi. Análise do custo entre o previsto em orçamento e o realizado, mês a mês.

d. Gestão Legal

i. Apoio e acompanhamento da elaboração da minuta contratual com a CONSTRUTORA, assim como qualquer divergência ao mesmo, ao longo da execução das obras;

ii. Acompanhamento referente a toda documentação necessária para legalização do empreendimento, como AVCB, TCA, Trad, Elevadores, Certidão do ISS, Habite-se, Certidão do INSS, Averbação junto ao cartório, AGI;

iii. Acompanhamento referente as ligações das Concessionárias, como Equatorial Piauí, Águas de Teresina, Gás, Telefonia, assim como qualquer reforço de rede que se faça necessário.

e. Gestão de Entrega

i. Acompanhamento do agendamento das vistorias junto aos proprietários, a fim de certificar de que as mesmas atenderão aos prazos previstos em cronograma;

ii. Acompanhamento da convocação da Assembleia Geral de Instalação, assim como a efetiva Instalação do Condomínio.

f. Relatórios Mensais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

i. Avaliação do prazo real final x prazo previsto;

ii. Avaliação da evolução prevista x realizada;

iii. Emissão dos relatórios de medição da obra, apresentando o saldo atualizado da obra;

iv. Atividades previstas x atividades realizadas;

v. Atividades previstas para o próximo período;

vi. Recomendações e observações sobre o período transcorrido;

vii. Validação do diário de obras.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Pagamentos

As parcelas do preço serão pagas, através de boletos de cobrança bancária, emitidos em nome da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., devendo indicar a seguinte conta como conta de pagamento: conta corrente n.º 40.651-1, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., enviados pela VENDEDORA para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo COMPRADOR na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da VENDEDORA, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

Os valores constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão pagos pelo COMPRADOR diretamente à Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto acima.

Do Gravame da Unidade

Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, de Cédula de Crédito Bancário (CCB), a [qualificação da securitizadora] concedeu à VENDEDORA financiamento imobiliário, ocasião em que foram firmados os respectivos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e, somente após o recebimento integral dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto deste instrumento pela [qualificação da Securitizadora], de acordo com a CCB e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida. A Alienação Fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.

A [qualificação da securitizadora], poderá, desde que a VENDEDORA, sua financiada, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.

Declarações

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e somente após o recebimento integral dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto deste instrumento pela [qualificação da Securitizadora], de acordo com a CCB e do instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida.

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que os pagamentos constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão realizados pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto na Cláusula supra.

O COMPRADOR consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com o compartilhamento de seus dados pessoais no âmbito do financiamento da aquisição da Unidade, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com empresas especializadas em assessoria imobiliária

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

VERSO

TERMO DE ENDOSSO

*Por meio do presente "Termo de Endosso", a **OXY Hipotecária Piratini S.A.**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Credora**"), na qualidade de titular desta Cédula de Crédito Bancário n.º 10005021-2, emitida pela **Miguel Yunes SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29 ("**CCB**" e "**Devedora**", respectivamente), endossa à **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), transferindo à Securitizadora todos os direitos constantes desta CCB, sem qualquer coobrigação ou responsabilidade pela solvência da Devedora, ficando a Securitizadora sub rogada em todos os direitos decorrentes desta CCB, bem como passando a figurar como o nova "Credora" desta CCB.*

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

ANEXO IV

Minuta do Aditamento ao Termo de Securitização

[*apresentada na próxima página***]**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 14ª EMISSÃO DA

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 31.468.139/0001-98

CELEBRADO ENTRE

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 14ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes ("**Partes**"):

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**CPSec**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.,* celebrado em 27 de dezembro de 2023 entre as Partes ("**Termo de Securitização**").

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A **Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26 ("**Arapanés**") emitiu as Notas, a serem subscritas pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão;

(B) A **Miguel Yunes SPE Ltda.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29 ("**Miguel Yunes**" e, quando mencionado em conjunto com a Arapanés, "**Devedoras**") emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 10005021-2 no valor de R$ 20.971.000,00 (vinte milhões novecentos e setenta e um mil reais) ("CCB I") em favor OXY Companhia Hipotecária S/A, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50 ("**Instituição Financeira**");

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(C) Em 23 de maio de 2025, a Miguel Yunes emitiu em favor da Instituição Custodiante a Cédula de Crédito Bancário nº 10012061-0 no valor de R$ 25.600.000,0 ("**CCB II**" e, em conjunto com a CCB I, as "**CCB**");

(D) As Notas conferem direito de crédito em face da Arapanés, nos termos do Termo de Emissão;

(E) Os créditos conferidos pela CCB foram cedidos à Emissora, por meio dos Contratos de Cessão;

(F) As Garantias foram constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(G) As Devedoras se obrigaram a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(H) A Securitizadora emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários;

(I) A Securitizadora vinculou as CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

(J) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram subscritos e integralizados até a presente data;

(K) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 23 de maio de 2025 ("Assembleia"); e

(L) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento ("**Aditamento**").

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
CONSOLIDAÇÃO

1.1. Consolidação. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização, que vigorará conforme indicado no Anexo Único deste Aditamento, com intuito de emitir duas novas séries, conforme aprovado na Assembleia

CLÁUSULA SEGUNDA
RATIFICAÇÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA
ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(página de assinaturas e anexos a seguir)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

PÁGINA DE ASSINATURAS

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor
CPF n.º: 250.333.968-97
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

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

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Junior
CPF n.º: 111.768.157-25
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Mara Cristina Lima
CPF n.º: 148.236.208-28
E-mail: mlima@cpsec.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 14ª EMISSÃO DA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 31.468.139/0001-98

CELEBRADO ENTRE

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**CPSec**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos dos Lastros e do Contrato de AFP.
"Agente de Assessoria"	A **Working Capital Ltda.**, sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
"Agente de Medição"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para medição da evolução das obras dos Empreendimentos.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.
"Agente Fiduciário"	A **Oliveira Trust**.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) 1" ou "AFI 1"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia 1, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (NC), de acordo com o Termo de Emissão e do(s) Contrato(s) de AFI 1.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) 2" ou "AFI 2"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia 2, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (CCB), de acordo com as CCB e do(s) Contrato(s) de AFI 2.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis 1; e (ii) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis 2.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncios de Início"	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Emissão, 1ª e 2ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e pela Miguel Yunes SPE Ltda. e o Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Emissão, 3ª e 4ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Arapanés 1128

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e pela Miguel Yunes SPE Ltda.
"Anúncios de Encerramento"	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Emissão, 1ª e 2ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e pela Miguel Yunes SPE Ltda e o Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Emissão, 3ª e 4ª Series da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e pela Miguel Yunes SPE Ltda.
"Arapanés"	**Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26.
"Assembleia"	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, conforme definidos nos Lastros como "Atos Societários".
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação positiva do INCC-DI.
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.
"Avalistas"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Avalistas" nos Lastros.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	É o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo integra os anexos ao Termo de Emissão.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia a eles relacionados) e dos Direitos Creditórios devem ser aplicados no mês subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Devolução de recursos às Devedoras referentes a RET e Comissões de Venda, nos termos da Cláusula "Comissão de Venda e RET" dos Lastros; (ii) Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	sejam suficientes para cobrir as referidas despesas); (iii) Pagamento do Monitoramento de Assessoria; (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI, se aplicável; (vii) Pagamento de parcela mensal de amortização ordinária dos CRI, se aplicável; (viii) Pagamento de prêmio(s) e/ou de multas eventualmente devidos pelas Devedoras em razão de descumprimento de obrigações não pecuniárias e/ou de obrigações de recomposição de Garantias, conforme previstas nos Lastros, se aplicável; (ix) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso as Devedoras não tenham honrado com a referida obrigação); (x) Recomposição do LTV estipulado nos Lastros, se necessário; (xi) Recomposição do Fundo de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão da obra dos Empreendimentos, conforme identificado em Relatório de Medição), nos termos dos Lastros; (xii) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB I), liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 125.000,00 (cento vinte e cinco mil reais) mensais, até o atingimento da liberação de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observado a manutenção de, no máximo 65% (sessenta e cinco por cento) do LTV e que a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Miguel Yunes e/ou o(s) Garantidor(es) da CCB I estão comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento; (xiii) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB II), liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, limitadas em até R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais, até o atingimento da liberação de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), observado a manutenção de, no máximo 65% (sessenta e cinco por cento) do LTV e que a Miguel Yunes e/ou o(s) Garantidor(es) da CCB II estão comprovadamente adimplentes com todas as obrigações previstas neste instrumento; (xiv) Exclusivamente em relação aos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários (CCB I), liberação do excedente dos Diretos Creditórios, de acordo com as obrigações previstas na CCB I; e (xv) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para amortização extraordinária compulsória, desde que tenha finalizado o aporte de recursos no Fundo de Obras dos Empreendimentos em montante necessário para a conclusão das obras dos Empreendimentos.
"CCB"	Quando denominadas em conjunto, a CCB I e CCB II.
"CCB I"	A Cédula de Crédito Bancário nº 10005021-2 no valor de R$ 20.971.000,00 (vinte milhões novecentos e setenta e um mil reais), emitida pela Miguel Yunes em favor da Instituição Financeira.
"CCB II"	A Cédula de Crédito Bancário nº 10012061-0 no valor de R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), emitida pela Miguel Yunes em favor da Instituição Financeira.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1" ou "CF 1"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 1, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (NC), de acordo com o Termo de Emissão e do(s) Contrato(s) de CF 1.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2" ou "CF 2"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 2, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (CCB), de acordo com as CCB e do(s) Contrato(s) de CF 2.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1; e (ii) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "**14ECPSEC**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que cada Integralização (CRI) possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI), conforme aplicável, conforme identificadas nos Lastros.
"Conta da Operação" ou "Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 40.492-0, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta de Cessão Fiduciária"	A conta corrente n.º 40508-3, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, para as Notas. A conta corrente n.º 40495-3, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, para a CCB I. A conta corrente n.º 40651-1, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, para a CCB II.
"Conta de Pagamento de Obra"	A conta corrente n.º 40509-1, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, para as Notas. A conta corrente n.º 40507-5, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, para as CCB.
"Conta das Devedoras"	A conta corrente de titularidade das Devedoras identificada como "Conta das Devedoras" nos Lastros.
"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelas Sociedades, na qualidade de intervenientes, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de Assessoria"	O Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria, celebrado pelo Agente de Assessoria, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Devedoras, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Assessoria são estabelecidas.
"Contrato de Cessão"	Os *Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrados entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários (CCB), a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Miguel Yunes e o(s) respectivo(s) Garantidor(es), na qualidade de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários (CCB) foram cedidos à Securitizadora.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
"Contrato(s) de AFI 1"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI 1.
"Contrato(s) de AFI 2"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI 2.
"Contrato(s) de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato(s) de AFI 1; e (ii) Contrato(s) de AFI 2.
"Contrato(s) de CF 1"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF 1.
"Contrato(s) de CF 2"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF 2.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Contrato(s) de CF"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato(s) de CF 1; e (ii) Contrato(s) de CF 2.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Ava e dos Fundos; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de CF; e (iv) Contrato de AFP.
"Contratos de Direitos Creditórios"	É cada instrumento celebrado pelos Devedores de Direitos Creditórios e pelos Garantidores CF, para formalizar a comercialização das Unidades e as obrigações de pagamento dos referido devedores, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados nos Contratos CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**., instituição financeira, inscrita no CNPJ n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, São Paulo, SP.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários (CCB)"	Quando denominados em conjunto, os Créditos Imobiliários (CCB I) e os Créditos Imobiliários (CCB II).
"Créditos Imobiliários (CCB I)"	Todos os créditos imobiliários decorrentes da CCB I e representados pela respectiva CCI, correspondentes à obrigação da Miguel Yunes de pagar a totalidade dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB I, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Miguel Yunes, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas a CCB I.
"Créditos Imobiliários (CCB II)"	Todos os créditos imobiliários decorrentes da CCB II e representados pela respectiva CCI, correspondentes à obrigação da Miguel Yunes de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB II, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Miguel Yunes, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas a CCB II.
"Créditos Imobiliários (NC)"	Todos os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão e representados pela respectiva CCI, correspondentes à obrigação da Arapanés de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Arapanés, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
"Créditos Imobiliários"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (NC); e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(ii) Créditos Imobiliários (CCB).
"CRI (1ª Série)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 14ª emissão da Securitizadora.
"CRI (2ª Série)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 14ª emissão da Securitizadora.
"CRI (3ª Série)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 14ª emissão da Securitizadora.
"CRI (4ª Série)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 14ª emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação"	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, as Devedoras e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) ou Afiliada da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor.
"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (1ª Série); (ii) CRI (2ª Série); (iii) CRI (3ª Série); e (iv) CRI (4ª Série).
"Cronograma de Obras"	Cada cronograma físico e financeiro estipulado nos Lastros, que estabelece a previsão de evolução das obras

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	dos Empreendimentos.
"Cronogramas de Pagamentos"	Os cronogramas de pagamentos estipulados no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	O dia 20 (vinte) de cada mês.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo "Características dos CRI".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Remuneração e amortização programada dos CRI, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos.
"Data de Verificação"	O dia 20 (vinte) de cada mês.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Decreto 6.306"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto 7.487"	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
"Decreto 8.426"	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
"Decreto - Lei 2.394"	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedoras"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Miguel Yunes; e (ii) Arapanés.
"Devedores de Direitos Creditórios"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
"Dia Útil"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios 1"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades do Empreendimento 1, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Direitos Creditórios 2"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades do Empreendimento 2, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Direitos Creditórios"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios 1; e (ii) Direitos Creditórios 2.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade aos respectivos sócios.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastros; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contratos de Cessão; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; (viii) Anúncios de Início e Anúncios de Encerramento das Ofertas, nos termos das normas da CVM; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"Empreendimento 1" ou " Empreendimento Moema"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Arapanés no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 1.
"Empreendimento 2" ou "Empreendimento Terrara"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Miguel Yunes no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.
"Empreendimentos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento 1; e (ii) Empreendimento 2.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
"Escriturador das Notas"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na cidade de São

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Escriturador dos CRI"	O **Itaú Corretora de Valores S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados nos Lastros, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB.
"Fundos de Despesas"	Os fundos a serem constituídos e mantidos na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas nos Lastros.
"Fundos de Obras"	Os fundos a serem constituídos e mantidos na Conta da Operação, dos quais serão disponibilizados às Devedoras os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas nos Lastros.
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundos de Obras.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidores AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores AFI" nos Lastros.
"Garantidores AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores AFP" nos Lastros.
"Garantidores CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores CF" nos Lastros.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Imóvel(is) Destinatário(s) 1"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos oriundos da emissão das Notas, conforme identificado(s) no "Anexo – Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Destinatário(s) 2"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos oriundos da emissão das CCB, conforme identificado(s) no "Anexo – Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s) 1; e (ii) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

“Imóvel(is) Garantia 1”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 1, conforme identificado(s) no Termo de Emissão e no(s) Contrato(s) de AFI 1.
“Imóvel(is) Garantia 2”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 2, conforme identificado(s) nas CCB e no(s) Contrato(s) de AFI 2.
“Imóvel(is) Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia 1; e (ii) Imóvel(is) Garantia 2.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante” e Instituição Financeira” ou “Cedente CCB”	A **OXY Companhia Hipotecária S.A**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches, sendo que cada tranche é equivalente a uma série dos CRI e cada série será equivalente a uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches, sendo cada tranche é equivalente a uma série dos CRI e cada série será equivalente a uma

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	"Integralização (NC)", de acordo com o disposto nos Lastros.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo, da instituição financeira na qual a Conta Centralizadora, a Conta de Cessão Fiduciária e Conta de Pagamento de Obra são mantidas.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo "Características dos CRI".
"Lastros"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CCB; e (ii) Termo de Emissão.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos dos Fundos de Obras às Devedoras.
"LTV"	O *loan to value* cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas" dos Lastros e neste instrumento.
"Miguel Yunes"	**Miguel Yunes SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"MP 2.189 - 49"	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Multa por Descumprimento"	A multa a ser paga pelas Devedoras, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Notas"	Todas as notas comerciais emitidas pela Arapanés por meio do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas (CCB)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Miguel Yunes e/ou pelos respectivos Garantidores por força das CCB e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Miguel Yunes e/ou pelos respectivos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (CCB) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Miguel Yunes e/ou pelos respectivos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (CCB) e/ou com as Garantias.
"Obrigações Garantidas (NC)"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Arapanés e/ou pelos respectivos Garantidores por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Arapanés e/ou pelos respectivos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (NC) e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Arapanés e/ou pelos respectivos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários (NC) e/ou com as Garantias.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Obrigações Garantidas (NC); e (ii) Obrigações Garantidas (CCB).
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM 160 e demais legislações aplicáveis.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas e das CCB, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como Lastros, na

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	forma prevista nos Documentos da Operação.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social das Sociedades que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no respectivo Contrato AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta da Operação, Conta de Pagamento de Obra e a Conta de Cessão Fiduciária; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Aniversário (inclusive), e termina na Data de Aniversário do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB, conforme o caso.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"PMT"	O valor devido pelas Devedoras em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e nos Lastros.
"Preço de Integralização"	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização, e nas demais datas de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (CRI) até a Data de Integralização (CRI) em questão, sendo admitido ágio ou deságio.
"Regime de Afetação"	O regime de afetação sob o qual os Empreendimentos estão submetidos, nos termos da Lei 10.931.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento, bem como para o cálculo do LTV.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV e demais acompanhamentos necessários previstos neste instrumento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 4.373"	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Retenções"	O montante equivalente à soma do Valor das Despesas Iniciais e do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.
"RFB"	A Receita Federal do Brasil.
"RG"	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
"Securitizadora" ou "Emissora"	A **CPSec**.
"Sociedades"	As sociedades cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são, quando mencionadas em conjunto: (i) Miguel Yunes; e (ii) Arapanés.
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

"Termo de Emissão"	O *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.,* devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Arapanés, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos respectivos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades imobiliárias autônomas pertencentes aos Empreendimentos nos termos dos Documentos de Operação.
"Valor da Cessão"	O valor de R$ 46.571.000,00 (quarenta e seis milhões, quinhentos e setenta e um mil reais), devido pela Securitizadora à Instituição Financeira em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários (CCB), no âmbito do Contrato de Cessão.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição dos Fundos de Despesas"	O valor necessário para constituição dos Fundo de Despesas será de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) no total, sendo R$ 346.700,00 (trezentos e quarenta e seis mil e setecentos reais) para o Fundo de Despesas referente às CCB, e R$ 253.300,00 (duzentos e cinquenta e três mil e trezentos reais) para o Fundo de Despesas referente às Notas.
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas e/ou das CCB e, consequentemente, dos CRI, objeto de amortização extraordinária, de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidores nos termos dos Lastros e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo dos Fundos de Despesas"	O valor mínimo será equivalente a 01 (uma) PMT subsequente.
"Valor Nominal Atualizado"	O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

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

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Lastros.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição;

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

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CAPÍTULO
APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de março de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 5010570, em 16 de abril de 2019, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

1.2. Aprovações Societárias das Devedoras e dos Garantidores Pessoa Jurídica. Conforme atos constitutivos das Devedoras e dos Garantidores, não serão necessárias aprovações societárias apartadas para realização da Operação e outorga das Garantias, conforme aplicável.

CAPÍTULO
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários (NC), representado pela respectiva CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários (NC) representados pela respectiva CCI serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto no Termo de Emissão. A titularidade dos Créditos Imobiliários (CCB) representados pelas respectivas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração dos Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários (CCB) representados pelas respectivas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos das CCB.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

(i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

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

(i) *Securitizadora e Titular das CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis dos Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s);

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R$ 82.763.000,00 (oitenta e dois milhões, setecentos e sessenta e três mil reais), sendo R$ 36.192.000,00 (trinta e seis milhões e cento e noventa e dois mil reais) referente aos Créditos Imobiliários (NC) e R$ 46.571.000,00 (quarenta e seis milhões, quinhentos e setenta e um mil reais) referente aos Créditos Imobiliários (CCB), observado o disposto nos Lastros;

(viii) *Atualização Monetária*. Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI; e

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Sobre (a) os Créditos Imobiliários NC e CCB I atualizados incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano; e (b) os Créditos Imobiliários CCB II atualizados incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, ambos de acordo com o disposto nos Lastros;

(x) *Titularidade das Notas*. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Termo de Emissão; e

(xi) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários (CCB) foram cedidos*. Os Contratos de Cessão serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos dos Contratos de Cessão.

2.10. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários (CCB), a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Miguel Yunes, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma dos Contratos de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.11. Disponibilização de Recursos às Devedoras. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta da Operação e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), no caso das Notas, por conta e ordem da própria Arapanés, nos termos do Termo de Emissão, ou para realizar o desembolso do Valor da Cessão, no caso das CCB, por conta e ordem da Miguel Yunes, nos termos das CCB.

2.11.1. A disponibilização de recursos de qualquer Liberação às Devedoras será realizada por meio de transferência da Conta da Operação para a respectiva Conta da Devedora, o que ocorrerá exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na cláusula de Integralização estipulada nos Lastros.

2.12. Fundo de Obras. A Operação contará com o Fundo de Obras, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pelas Devedoras nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas nos Lastros.

2.12.1. A disponibilização de recursos do Fundo de Obras às Devedoras será realizada por meio das Liberações e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na cláusula do Fundo de Obras estipulada nos Lastros.

2.13. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista nos Lastros, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

2.13.1. As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Lastros, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI (Série 1)	CRI (Série 2)	CRI (Série 3)	CRI (Série 4)
Emissão	14ª	14ª	14ª	14ª
Série	1ª (primeira)	2ª (segunda)	3ª (terceira)	4ª (quarta)
Quantidade de CRI	28.581 (vinte e oito mil e quinhentos e oitenta e uma) unidades.	28.582 (vinte e oito mil e quinhentos e oitenta e duas) unidades.	5.600 (cinco mil e seiscentas) unidades.	20.000 (vinte mil) unidades.
Valor Global da Série	R$ 28.581.000,00 (vinte e oito milhões e quinhentos e oitenta e um mil reais).	R$ 28.582.000,00 (vinte e oito milhões e quinhentos e oitenta e dois mil reais).	R$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais).	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	27/12/2023.		23/05/2025.	
Data de Vencimento	21/07/2028.		21/07/2028.	
Prazo da Emissão	1668 (um mil e seiscentos e sessenta e oito) dias		1.155 (mil, cento e cinquenta e cinco) dias	
Local de Emissão	São Paulo, SP.			
Forma de Emissão	Nominativa e escritural			
Juros Remuneratórios	12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a	9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de	11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.	Integralização.	Integralização.	rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva do INCC-DI.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".			
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".			
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".			
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".			
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".			
Regime Fiduciário	Sim.			
Garantia Flutuante	Não há.			
Subordinação	Não há.			
Coobrigação da Emissora	Não há.			
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.			
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3			
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.			
Atraso no Recebimento	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas			

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

dos Pagamentos:	previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo "Fatores de Risco".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CAPÍTULO
DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e

(ii) Negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

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

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160, tais como: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, a qualquer momento; (b) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Publicidade da Oferta. Após o início do período de distribuição dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4., é permitido à Emissora, às Devedoras e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.5. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação dos Anúncios de Início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o montante de, no mínimo R$ 9.753.000,00 (nove milhões setecentos e cinquenta e três mil reais), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.6.1. Diante da hipótese prevista na cláusula 4.6 acima, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Emissora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

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

4.7.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado nos Anúncios de Encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

a. Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

b. Distribuição da totalidade dos CRI.

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

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

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) livremente a Investidores Profissionais; e (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.10. Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CAPÍTULO
INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em mais de uma Data de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. As Integralizações (CRI) somente serão realizadas após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Integralização (CRI) (ou a sua dispensa), nos termos dos Lastros.

5.2.2. As Integralizações CRI devem observar os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio. Caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização (CRI).

CAPÍTULO
REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI), válido para todas as séries, e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{SDA = SDB \times C}$$

Onde:

SDA = Valor Nominal unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = Valor Nominal unitário atualizado na primeira Data de Integralização ou saldo do valor nominal unitário atualizado após cada amortização dos CRI, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$\boldsymbol{C = \left(\frac{Nl_{m-2}}{Nl_{m-3}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}}$$

Onde (Serie 1 e 2):

NI_{m-2}= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2024, será utilizado o número índice do mês de novembro de 2023;

NI_{m-3}= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2024, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2023;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de janeiro de 2024, o dcp será o número de dias corridos entre a data primeira da Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá 20 de janeiro de 2024, o dct será igual a 31.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Onde (Serie 3 e 4):

NI_{m-2}= Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, será utilizado o número índice do mês de abril de 2025;

NI_{m-3}= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, será utilizado o número índice do mês de março de 2025;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de junho de 2025, o dcp será o número de dias corridos entre a data primeira da Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá 20 de junho de 2025, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas nos Cronogramas de Pagamentos por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do INCC-DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do INCC-DI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

(iii) Tanto o INCC-DI quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado nos Lastros, as Devedoras deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

(v) Caso o INCC-DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INCC-DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último INCC-DI conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

6.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula:

J = SDA × (Fator de Juros-1)

Onde:

J = Valor nominal unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left[\left(\frac{\boldsymbol{i}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{30}}{\boldsymbol{360}}}\right]^{\frac{\boldsymbol{dcp}}{\boldsymbol{dct}}}$$

Onde:

i = 12,6800 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos) para os CRI (1ªSerie);

i = 9,0000 (nove inteiros) para os CRI (2ª Serie);

i = 11,0000 (onze inteiros) para os CRI (3ª Série); e

i = 9,5000 (nove inteiros e cinquenta centésimos) para os CRI (4ª Serie);.

dcp = conforme definido acima, serie 1 e 2 e serie 3 e 4 separadamente.

dct = conforme definido acima, serie 1 e 2 e serie 3 e 4 separadamente.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{AMI} = \boldsymbol{SDA} \times \boldsymbol{TAI}$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com os Cronogramas de Pagamentos.

6.6. Cálculo de Saldo Devedor. O Saldo devedor atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{SDR} = \boldsymbol{SDA} - \boldsymbol{AMI}$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

6.7. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma compulsória, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, ou resgatados de forma compulsória, de acordo com o previsto nos Lastros nesse sentido, inclusive na ocorrência de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.7.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Lastros.

6.7.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.7.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.7.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.8. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma do Anexo "Fórmulas", sendo certo que, na hipótese de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas e, consequentemente, dos CRI a elas vinculados, o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), sendo que, tal prêmio não será devido caso os recursos utilizados para a Amortização Extraordinária Facultativa sejam decorrentes de uma nova emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

6.9. Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo "Cronogramas de Pagamentos" e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.9.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.9.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

CAPÍTULO
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes dos Lastros poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas e das CCB, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB, conforme o caso, e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB, as Notas e/ou das CCB, conforme o caso, serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

7.1.6. A ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado de um dos Lastros acarretará no vencimento antecipado do outro Lastro, de modo que os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma proporcional aos saldos devedores dos respectivos Lastros.

7.1.7. Uma vez extinto o Regime de Afetação de um determinado Empreendimento, os Eventos de Vencimento Antecipado do Lastro correspondente ao Empreendimento cujo Regime de Afetação permaneça vigente poderão acarretar no vencimento antecipado do Lastro cujo Regime de Afetação do Empreendimento tenha sido extinto, possibilitando assim a ocorrência do resgate antecipado total dos CRI.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, as Devedoras deverão efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB, conforme o caso, nos termos dos Lastros.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da próprias Devedoras, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista nos Lastros.

7.2.2. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar à B3, sobre o tal evento de pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

CAPÍTULO
DESPESAS

8.1. Responsabilidade das Devedoras. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade das Devedoras, nos termos dos Lastros e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos das Devedoras, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado às Devedoras, observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

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

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo "Despesas da Operação" como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto nos Lastros.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo "Despesas da Operação" como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Lastros. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

(i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos dos Lastros;

(iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Lastros;

(iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou

(v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesa, a ser mantido na Conta da Operação.

8.5.1. O Fundo de Despesa será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesa pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os recursos da primeira integralização a serem disponibilizados às Devedoras, nos termos deste instrumento.

8.5.2. Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas Recorrentes, Despesas Extraordinárias, Despesas do Patrimônio Separado, bem como, eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Devedoras e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

8.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa, a sua recomposição ocorrerá por meio de aporte direto das Devedoras, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o valor equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

8.5.4. A recomposição pelas Devedoras acima será realizada por meio de depósito na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

8.5.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.6. Após o lançamento do Empreendimento e até a emissão do primeiro Relatório de Medição, os Direitos Creditórios serão utilizados para recomposição do Fundo de Despesas, até o valor equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes, sendo certo que neste período as Devedoras serão obrigadas ao pagamento ora descrito. Ainda, após a complementação do Fundo de Despesas, mensalmente, todo o excedente dos Direitos Creditórios será destinado para o pagamento da PMT e das Despesas da Operação e as Devedoras são obrigadas aportar o valor que restar pendente para o pagamento da PMT e das Despesas da Operação, caso necessário.

8.5.7. Sem prejuízo do acima disposto, após o início das obras, uma vez verificado que os Direitos Creditórios são suficientes para o pagamento das Despesas da Operação e Obrigações Garantidas, não haverá necessidade de manutenção do Fundo de Despesas e o seu eventual saldo será destinado para o Fundo de Obras. Nesta hipótese, caso o Fundo de Despesas deixe de existir e seja verificado pela Securitizadora, a qualquer momento, que o somatório dos Direitos Creditórios não é suficiente para o pagamento das 3 (três) PMTs subsequentes, o Fundo de Despesas será reconstituído até o valor equivalente a 3 (três) PMTs subsequentes por meio de aporte de recursos pelas Devedoras, nos termos da Cláusula 8.5.3. ou, caso esta não cumpra com esta obrigação, mediante a retenção, pela Securitizadora, de recursos nos termos do item “ix” da Cascata de Pagamentos.

8.5.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas da Operação e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios.

CAPÍTULO
ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto nos Lastros a esse respeito, os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO
GARANTIAS

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas nos Lastros e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Regime de Afetação e Compartilhamento das Garantias. Os Empreendimentos se encontram submetidos ao Regime de Afetação e, portanto, o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no(s) qual(is) serão desenvolvidos os Empreendimentos, bem como os demais bens e diretos a ele(s) vinculado(s), constitui(em) patrimônio(s) de afetação separado(s), o(s) qual(is) responde(m) apenas pela(s) obrigação(ões) a ele(s) vinculada(s), deixando claro que, a CF 1 e a AF 1 só garantirão as Notas após a extinção do Regime de Afetação do Empreendimento Moema e a CF 2 e a AF 2 só garantirão as CCBs após a extinção do Regime de Afetação do Empreendimento Terrará.

10.3.1. Em razão do acima disposto, as Obrigações Garantidas (NC), as Garantias (com exceção da AFP e do Aval) a elas relacionadas e as obrigações em geral descritas no Termo de Emissão não se confundem com as Obrigações Garantidas (CCB), as Garantias (com exceção da AFP e do Aval) a elas vinculadas e as obrigações em geral descritas nas CCB, e vice-versa, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 10.3.3.

10.3.2. Assim, enquanto o Regime de Afetação de um determinado Empreendimento perdurar, as Garantias sobre os ativos relacionadas a esse Empreendimento específico somente poderão ser executadas/excutidas para satisfação das Obrigações Garantidas descritas no âmbito do Lastro emitido para desenvolvimento do respectivo Empreendimento.

10.3.3. Contudo, uma vez extinto o Regime de Afetação desse Empreendimento, as Garantias a ele relacionadas passarão a garantir as Obrigações Garantidas descritas em ambos os Lastros.

10.4. Aval. Os Avalistas compareceram aos Lastros para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados nos Lastros.

10.5. AFI. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos dos Contratos de AFI, o qual deverão ser celebrados, protocolados e registrados perante os RGI competentes nos prazos indicados, e dos Lastros. Sendo certo que a mecânica de venda das Unidades deverá observar o disposto nos Lastros a esse respeito.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

10.6. AFP. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e dos Lastros, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.7. CF. A Operação contará com a garantia real representada pelas CF, nos termos dos Contratos de CF e dos Lastros, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta de Cessão Fiduciária e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.8. Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelas Devedoras, conforme os termos e condições do Contrato de CF, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, conforme disposto nos Lastros.

10.9. Liberação da AFI. As Devedoras poderão requerer à Securitizadora a liberação das AFI que recai sobre as Unidades e, para tanto, deverá ser observado o disposto nos Lastros e nos Contratos de AFI a esse respeito.

CAPÍTULO
LTV

11.1. LTV. O LTV deverá ser observado pelas Devedoras, a todo o tempo, a partir do lançamento dos Empreendimentos, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.2. Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar, mensalmente a partir do prazo previsto no item 11.1., o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

11.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis na Conta da Operação para recompor o LTV, nos termos do item (x) da respectiva Cascata de Pagamentos e, caso tais recursos não sejam suficientes para tanto, a Securitizadora notificará as Devedoras para que realize o depósito, na Conta da Operação, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado das Notas e/ou das CCB, conforme o caso, nos termos da Cláusula – Eventos de Vencimento Antecipado" dos Lastros.

11.3.1. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula 11.3. poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

11.3.2. Caso as Devedoras e/ou os Avalistas não recomponham o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento conforme cálculo estabelecido no Anexo "Fórmulas", até o devido reestabelecimento.

11.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Operação para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja reestabelecido. Ou poderá ainda, a Securitizadora, caso não haja recursos oriundos dos Direitos Creditórios suficientes, incorporar no Saldo Devedor da NC e consequentemente dos CRI, em cada Data de Aniversário, o valor correspondente a Multa por Descumprimento.

11.3.4. Fica estabelecido que a apuração do LTV do Empreendimento 1 só ocorrerá em conjunto com o LTV do Empreendimento 2 somente quando ambos os Empreendimentos estiverem lançados e com, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Unidades vendidas.

11.4. As Devedoras poderão receber o excedente dos Direitos Creditórios do respectivo Empreendimento, para que possa ser realizada de forma parcial, conforme conclusão de cada Empreendimento, no âmbito da CCB I, da CCB II e do Termo de Emissão, conforme aplicável, desde que atendidos os seguintes requisitos, na ordem abaixo:

(i) As Devedoras e/ou o(s) Garantidor(es) estejam adimplentes com todas as obrigações previstas na CCB I, na CCB II e no Termo de Emissão.
(ii) Conclusão de 100% (cem por cento) do respectivo Empreendimento, atestado pelo Agente de Medição; e

Uma vez liberado o excedente, aplicar-se-ão as seguintes regras quanto à destinação e à utilização dos referidos recursos

(i) Os Direitos Creditórios que transitarem na Conta da Operação, após a emissão do Habite-se do respectivo Empreendimento, até o limite do Saldo Devedor Atualizado vinculado ao Empreendimento na data da emissão do Habite-se, serão destinados conforme abaixo:

(a) Caso o PU dos CRI da oferta esteja acima de R$ 1.000,00 (mil reais), a Securitizadora poderá utilizar os Direitos Creditórios para amortização dos lastros, restabelecendo o PU em valor igual a R$ 1.000,00 (mil reais); e

(b) O valor excedente ao amortizado nos termos da alínea "a" será destinado ao Fundo de Obras, limitado ao valor do Saldo Devedor do lastro vinculado ao empreendimento concluído.

(ii) O eventual excedente dos Direitos Creditórios que ultrapassar o referido Saldo Devedor poderá ser destinado à Devedora, desde que o LTV se encontre

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

inferior a 65% (sessenta e cinco por cento).

(iii) Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Operação poderão ser utilizados, adicionalmente, para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido, inclusive antes da emissão do Habite-se. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Emissora poderá incorporar o valor correspondente à referida multa no Saldo Devedor das CCB e/ou da NC Moema e, consequentemente, dos respectivos CRI, observado o seguinte:

11.5. Sem prejuízo das disposições anteriores, a Securitizadora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, mesmo que antes da emissão do Habite-se, depositados na Conta da Operação para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja restabelecido. Na hipótese de inexistência de recursos suficientes, a Securitizadora poderá incorporar o valor correspondente à Multa por Descumprimento ao Saldo Devedor do Lastro e, consequentemente, dos respectivos CRI, em cada Data de Aniversário, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis.

CAPÍTULO
PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

(ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como a Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário, as quais serão auditadas por auditor independente.

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

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

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta da Operação fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta da Operação de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

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

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

para a segunda convocação. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a 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.

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

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

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

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

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente dos Lastros e seus eventuais futuros aditamentos;

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias, nos moldes do Anexo "Termo de Liberação de Garantias" deste instrumento.

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

(i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e

(iv) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 12.6. a 12.6.5. acima.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

CAPÍTULO
SECURITIZADORA

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

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;

(xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e

(xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e dos Garantidores não auditados, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) Encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas não auditadas dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Garantidores que são pessoas jurídicas ou de seus balancetes anuais;

(c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

(d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(f) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

(ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta da Operação;

(x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta da Operação ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

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

(xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

(a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

(b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

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

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

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

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

CAPÍTULO
AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

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

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

válidas;

(viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, observados os Fatores de Risco descritos no anexo deste instrumento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor do capital social das Sociedades, previsto em seu contrato social, as Participações são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor convencionados pelas partes do(s) Imóvel(is) Garantia alienado(s) fiduciariamente, este(s) é(são) insuficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) as CF poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. O Aval é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pelo Avalista em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas da Avalista de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sendo que a análise realizada não contemplou exaustivamente todo ou em parte, o passivo da Avalista;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

14.6. Remuneração. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, o valor previsto no Anexo "Despesas da Operação", qual seja: (i) à título de implementação, será devida parcela única de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRA ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual corresponde a R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRA e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRA, (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão.

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

14.6.2. Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras ou insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pelas Devedoras. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SER; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.6.3. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.4. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

CAPÍTULO
ASSEMBLEIA

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

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

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Notas, das CCB e dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(iii) A concessão de waivers;

(iv) A liquidação do Patrimônio Separado;

(v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

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

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

(I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

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

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

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

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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

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

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

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

(i) Ao representante da Securitizadora;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ii) À Emissora;

(iii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iv) Ao Agente Fiduciário; ou

(v) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

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

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iii) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (iv) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (v) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação. As deliberações relativas à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI deverão ser aprovadas apenas pelos Titulares dos CRI da respectiva série cujos Juros Remuneratórios forem reduzidos, sendo certo que o quórum para esta deliberação específica será a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

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

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

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

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

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

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

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

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

CAPÍTULO
TÉRMINO

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

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta da Operação após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no(s) Fundo(s) e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade das Devedoras. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los às Devedoras, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula "Quitação".

CAPÍTULO
FATORES DE RISCO

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CAPÍTULO
TRIBUTAÇÃO

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

CAPÍTULO
PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.cpsec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

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

CAPÍTULO
REGISTRO

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Lei 10.931, bem como registrados na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-000 – São Paulo, SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br;

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte,
CEP 04.534-004, São Paulo, SP
At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

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

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

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

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

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

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

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO E FORO

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS – SÉRIE 1 E SÉRIE 2

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai Serie 1	% Tai Serie 2
Emissão	27/12/2023				
1	20/01/2024	23/01/2024	Não	0,0000%	0,0000%
2	20/02/2024	21/02/2024	Não	0,0000%	0,0000%
3	20/03/2024	21/03/2024	Não	0,0000%	0,0000%
4	20/04/2024	23/04/2024	Não	0,0000%	0,0000%
5	20/05/2024	21/05/2024	Não	0,0000%	0,0000%
6	20/06/2024	21/06/2024	Não	0,0000%	0,0000%
7	20/07/2024	23/07/2024	Não	0,0000%	0,0000%
8	20/08/2024	21/08/2024	Não	0,0000%	0,0000%
9	20/09/2024	23/09/2024	Não	0,0000%	0,0000%
10	20/10/2024	22/10/2024	Não	0,0000%	0,0000%
11	20/11/2024	22/11/2024	Não	0,0000%	0,0000%
12	20/12/2024	23/12/2024	Não	0,0000%	0,0000%
13	20/01/2025	21/01/2025	Não	0,0000%	0,0000%
14	20/02/2025	21/02/2025	Não	0,0000%	0,0000%
15	20/03/2025	21/03/2025	Não	0,0000%	0,0000%
16	20/04/2025	23/04/2025	Não	0,0000%	0,0000%
17	20/05/2025	21/05/2025	Não	0,0000%	0,0000%
18	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%	0,0000%
19	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%	0,0000%
20	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%	0,0000%
21	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%	0,0000%
22	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%	0,0000%
23	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%	0,0000%
24	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%	0,0000%
25	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%	0,0000%
26	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%	0,0000%
27	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%	0,0000%
28	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%	0,0000%
29	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%	0,0000%
30	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%	0,0000%
31	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%	0,0000%
32	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%	0,0000%
33	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

34	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%	0,0000%
35	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%	0,0000%
36	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%	0,0000%
37	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%	0,0000%
38	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%	0,0000%
39	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%	0,0000%
40	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%	0,0000%
41	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%	0,0000%
42	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%	0,0000%
43	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%	0,0000%
44	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%	0,0000%
45	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%	0,0000%
46	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%	0,0000%
47	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%	0,0000%
48	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%	0,0000%
49	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%	0,0000%
50	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%	0,0000%
51	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%	0,0000%
52	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%	0,0000%
53	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%	0,0000%
54	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%	0,0000%
55	20/07/2028	21/07/2028	Não	100,0000%	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS – SÉRIE 3 E SÉRIE 4

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai_ Serie 3	% Tai_ Serie 4
Emissão					
1	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%	0,0000%
2	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%	0,0000%
3	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%	0,0000%
4	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%	0,0000%
5	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%	0,0000%
6	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%	0,0000%
7	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%	0,0000%
8	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%	0,0000%
9	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%	0,0000%
10	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%	0,0000%
11	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%	0,0000%
12	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%	0,0000%
13	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%	0,0000%
14	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%	0,0000%
15	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%	0,0000%
16	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%	0,0000%
17	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%	0,0000%
18	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%	0,0000%
19	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%	0,0000%
20	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%	0,0000%
21	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%	0,0000%
22	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%	0,0000%
23	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%	0,0000%
24	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%	0,0000%
25	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%	0,0000%
26	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%	0,0000%
27	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%	0,0000%
28	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%	0,0000%
29	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%	0,0000%
30	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%	0,0000%
31	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%	0,0000%
32	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

33	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%	0,0000%
34	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%	0,0000%
35	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%	0,0000%
36	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%	0,0000%
37	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%	0,0000%
38	20/07/2028	21/07/2028	Não	100,0000%	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CCB

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("Destinação de Recursos"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para (i) custeio de despesas imobiliárias futuras, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("Despesas Imobiliárias") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("Imóvel(is) Destinatário(s)");

Tabela 1 – Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade Destinatária
1	32.541	11º RGI de São Paulo,SP	Miguel Yunes SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos relativos na alínea "(i)", acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação"), os quais serão enviados no prazo do item 13 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ao Agente Fiduciário ou 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 apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	2ºSemestre/27	1ºSemestre/27
R$ 2.573.141,70	R$ 6.438.097,00	4.968.029,90	R$ 10.191.889,6	R$ 10.191.889,6	R$ 5.854.720,00	R$ 6.464.000,00	R$ 4.789.760,00

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 da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, no dia 10 do mês subsequente, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, descritos no item "3", acima, e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das CCB, respeitado aqui previsto ("**Relatório Mensal**"). Ainda, a Devedora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no dia 15 do mês subsequente ao fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação enviados pela Devedora e relativos ao semestre anterior aos meses aqui mencionados, observado que o primeiro envio do Relatório Semestral pela Devedora ao Agente Fiduciário será em 15 de julho de 2024:

> [Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("Lastro"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/ etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre								*[==] %*
Valor desembolsado								*R$ [==]*
Saldo a destinar								*R$ [==]*
Valor Total da Operação								*R$ [==]*

Declara que os Documentos de Destinação, 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.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Destinação de Recursos (Reembolso)

Não aplicável.

Notas

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“Destinação de Recursos”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

20. Os recursos líquidos (descontadas as retenções) obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para gastos futuros no custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)”) e (ii) reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Devedora e/ou sua controladora, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme identificadas na Tabela 4, abaixo, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item, no valor total de R$ 1.000.000,00 (“Despesas Imobiliárias Reembolsáveis”):

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade Destinatária
1	221.876	14º RGI de São Paulo,SP	*Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26*
			Construtora TS-R Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.181.931/0001-45

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

21. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) / Despesas Imobiliárias incorridas (reembolso)	2,76%, ou seja, R$ 1.000.000,00 à título de Despesas Imobiliárias Reembolsáveis e 97,24% referem-se a destinação futura R$ 35.192.000,00

22. Para fins exemplificativos dos documentos relativos à destinação do item "1", acima, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados das Notas fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação"), no qual serão enviados no prazo do item "13", abaixo.

23. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

24. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 apresentadas

25. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

26. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente instrumento, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

27. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

28. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a sua controladora identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

(iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos pela controladora serão comprovados pela Devedora, em até 30 (trinta) Dias Úteis da assinatura do presente instrumento, por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; (b) aumento de capital; (c) mútuo.

1. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

2. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

3. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

4. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

2ºSemestre/25	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	1ºSemestre/27
R$ 4.328.616,00	R$ 10.452.024,00	R$ 14.604.680,00	R$ 5.806.680,00

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 da Operação em datas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, 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.

5. A Devedora se compromete a disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, no dia 10 do mês subsequente, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, descritos no item "3", acima, e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comercial, respeitado aqui previsto ("Relatório Mensal"). Ainda, a Devedora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no dia 15 do mês subsequente ao fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação enviados pela Devedora e relativos ao semestre anterior aos meses aqui mencionados, observado que o primeiro envio do Relatório Semestral pela Devedora ao Agente Fiduciário será em 15 de julho de 2024:

> {Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("Lastro"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/ etapa do projeto: aquisição, construção e/ou reforma***	***Documento (N.º das Notas Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
{==}	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*	*{==}*
Total destinado no semestre								*{==} %*
Valor desembolsado								*R$ {==}*
Saldo a destinar								*R$ {=*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	=}
Valor Total da Operação	*R$ {= =}*

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.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Mensal e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

7. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia (CRI).

8. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(iii) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(iv) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

9. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Destinação de Recursos (Reembolso)

10. Todas as Despesas Imobiliárias Reembolsáveis estão identificadas na Tabela 4, abaixo, e todas foram incorridas no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) na Tabela 1, acima, para o desenvolvimento do Empreendimento:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Tabela 4 – Identificação das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis

EMPREENDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
1	221876	14ª Registro de Imóveis de São Paulo	CONSTRUTORA TSR LTDA	1ª parcela - Pagamento do terreno	Carlos Alberto Henriques Ascensão (Vendedor)	14/04/2023	17/04/2023	R$ 100.000,00
1	221876	14ª Registro de Imóveis de São Paulo	CONSTRUTORA TSR LTDA	1ª parcela - Pagamento do terreno	Carlos Alberto Henriques Ascensão (Vendedor)	14/04/2023	23/10/2023	R$ 900.000,00

11. Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis envolvidas na destinação de recurso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título, e apenas estes, serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

12. Para fins de comprovação de Despesas Imobiliárias Reembolsáveis, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas deste instrumento ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos deste Anexo acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

13. A Devedora declara que as Despesas Imobiliárias Reembolsáveis que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) Monitoramento de Assessoria

SND × PU residual × i/100

Onde:

SND = Saldo das quantidades do CRI ainda não integralizado na data de Aniversário.

$$SND = (Quantidades\ de\ CRI\ total - Quantidades\ de\ CRI\ Integralizada)$$

PU residual = Valor Unitário Atualizado do CRI;

i = 1,0000 (um inteiro)

(2) **LTV**: o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula, após o lançamento dos Empreendimentos, de forma individual ou em conjunto:

$$LTV = \frac{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ dos\ Lastros + Obra\ a\ incorrer - Caixa\ Fundos\ de\ Obra}{Direitos\ Creditórios + 70\% * VGV\ do\ Estoque - \ Impostos}$$

$$< 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado dos Lastros = Saldo Devedor Atualizado das Notas + Saldo Devedor Atualizado das CCB, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer dos Empreendimentos (fase I e fase II do Terrará, acrescido do projeto de Moema) atualizado a ser indicado no Relatório de Medição.

Caixa Fundos de Obra = Saldo do Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes, excluindo as unidades em permuta.

VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas descontadas 30% (trinta por cento), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, excluindo as unidades em permuta.

Fica estabelecido que a apuração do LTV do Empreendimento Terrará só ocorrerá em conjunto com o LTV do Empreendimento Moema somente quando ambos os Empreendimentos estiverem lançados e com, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Unidades vendidas cada Empreendimento. Na hipótese de existência de saldo devedor na NCC, tal valor será considerado no cálculo do Saldo Devedor, ainda que o lançamento do Empreendimento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Arapanés não tenha ocorrido. As unidades do Empreendimento corresponderão a 100% (cem por cento) do estoque das unidades do empreendimento até a constatação de 30% de venda, neste período com o preço médio bruto de R$ 20.000,00/m² (vinte mil reais por metro quadrado).

(3) **Multa por Descumprimento**: a Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4,00% (quatro por cento) ao ano, sobre o saldo devedor atualizado das Notas na data de notificação do descumprimento, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

CCB:

a. Valores das Despesas da Operação

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto
Remuneração de Estruturação	CPSec ou a quem indicar	Fixo	0,00	12,15 %	387.455,49
Emissão CCB	OXY	Fixo	10.000,00	0,00%	10.000,00
Coordenador Lider (Distribuição)	Terra	Fixo	30.000,00	9,65%	33.204,21
Assessoria Juridica Emissão	PNA	Fixo	120.000,00	9,25%	132.231,40
Liquidação Financeira		0,0030 %	150,00	0,00%	150,00
Registro do CCI - CPSec		0,0010 %	256,00	0,00%	256,00
Taxas e Emolumentos _Registro Oferta	CVM	0,0300 %	7.680,00	0,00%	7.680,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Agente Fiduciário Hora/Homem	OT	Fixo	8.500,00	12,15%	9.675,58
Implementação e registro CCI	OXY	Fixo	2.300,00	9,65%	5.091,31
Reembolso Custo B3 registro CCI	OXY	Fixo	256,00	0,00%	256,00
Agente de medição - Analise Orçamento	BW	Fixo	14.000,00	0,00%	14.000,00
Despesas Flat					60.000,00

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto
Taxa Administração (atualização base 1ªemissao)	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Manutenção B3	CETIP	Variável	400,00	0,00%	400,00
Custodia CCI B3 (por 4 CCIs)		Variável	910,39	0,00%	910,39
Banco Escriturador e Liquidante dos CRI	Itau	Fixo	2.600,00	0,00%	2.600,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Contabilidade	Projeto	Fixo	450,00	0,00%	450,00
Auditoria	UHY	Fixo	150,00	0,00%	150,00
Auditoria Relatorio Anual	UHY	Fixo	3.500,00	0,00%	3.500,00
Remun. do Agente Fiduciário	O.Trust	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Agente Fiduciário Destinação Recursos (por 2 empreendimentos)	O.Trust	Fixo	2.400,00	12,15%	2.731,93
Agente de Medição (2 obras)	BW	Fixo	31.000,00	0,00%	31.000,00
Agente de Monitoramento (120 unidades)	NEO	Fixo	5.400,00	0,00%	5.400,00
Custódia CCI - até 3 CCIs	OXY	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	200,00	0,00%	200,00
Previsao de Despesas Recorrentes					49.438,20

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II. Descrição das Despesas da Operação

(a) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) *Remuneração da Instituição Financeira*: a parcela da remuneração da Instituição Financeira referente à emissão das CCB no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(iv) *Remuneração do Coordenador Líder*: a parcela única da remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(viii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ix) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(b) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo "Relatório de Horas";

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI, enquanto a (ii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente até a comprovação integral da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, (iii) no caso de emissão dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, será devido o valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

reais) até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, sem prejuízo das horas adicionais despendidas pelo Agente Fiduciário durante a realização da reestruturação das condições da Operação nos termos abaixo previsto. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

cada pagamento. Adicionalmente, serão devidas as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização que eventualmente sejam incorridas pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares;

(iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(iv) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(v) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvi) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(c) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

b. **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

NOTAS COMERCIAIS:

a. Valores das Despesas da Operação

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto
Remuneração da Securitizadora *(emissão CRI, ccb e distribuição)*	CPSec	Fixo	69.641,00	12,15%	79.272,62
Assessoria Juridica Emissão	NFA	Fixo	48.115,60	14,53%	56.295,31
Custo Integralização	B3	0,0290%	3.872,32	0,00%	3.872,32
Liquidação Financeira		0,0030%	185,24	0,00%	185,24
Registro do CCI - CPSec		0,0010%	361,90	0,00%	361,90
Taxas e Emolumentos_Registro Oferta	CVM	0,0300%	10.856,97	0,00%	10.856,97
Agente Fiduciário Implantação	OT	Fixo	9.496,50	12,15%	10.809,90
Remuneração Agente Fiduciário 1ªAnual	OT	Fixo	10.762,70	12,15%	12.251,22
Implementação e registro CCI	OXY	Fixo	1.266,20	9,65%	2.802,88
Custodia da CCI - 1º Anual	OXY	Fixo	1.899,30	9,65%	2.102,16
Reembolso Custo B3 registro CCI	OXY	Fixo	361,90	0,00%	361,90
Escriturador NC	VORTX	Fixo	5.697,90	16,33%	6.809,97
Agente de medição - Analise Orçamento 2obra	BW	Fixo	8.863,40	0,00%	8.863,40
Agente de Monitoramento - auditoria	NEO	Por Contrato	45,00	0,00%	-
Agente de Monitoramento - implementação	NEO	Por Contrato	7,00	0,00%	-
Taxa de Administração - 1ªParcela	CPSec	Fixo	3.165,50	12,15%	3.603,30
Valor já aportado pels Devedoras					-158.275,00
Despesas iniciais – Tabela1					**40.174,09**

Manutenção	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Bruto	Periodicidade
Taxa Administração	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Manutenção B3	CETIP	Variável	400,00	0,00%	400,00	Mensal
Custodia CCI B3		Variável	628,79	0,00%	628,79	Mensal
Banco Escriturador e Liquidante dos CRI	Itau	Fixo	1.400,00	0,00%	1.400,00	Mensal
Contabilidade	Projeto	Fixo	450,00	0,00%	450,00	Mensal
Auditoria	UHY	Fixo	150,00	0,00%	150,00	Mensal
Auditoria Relatorio Anual	UHY	Fixo	2.500,00	0,00%	2.500,00	Anual
Remuneração do Agente Fiduciário	O.Trust	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17	Anual
Agente Fiduciário Destinação Recursos	O.Trust	Fixo	1.200,00	12,15%	1.365,96	Semestral
Agente de Medição	a definir	Fixo	15.000,00	0,00%	15.000,00	Mensal
Agente de Monitoramento	a definir	Fixo	6.000,00	0,00%	6.000,00	Mensal
Custódia CCI - até 2 CCIs	OXY	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42	Anual
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)		Variável	200,00	0,00%	200,00	Mensal
Despesas Recorrentes – Tabela2					**56.457,86**	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(x) *Remuneração da Securitizadora*: refere-se a remuneração de estruturação da Operação, bem como o custo do Coordenador Lider, além da primeira parcela da taxa de administração do CRI da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, nos valores estipulados na Tabela 1, acima.

(xi) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a (i) primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), 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.

(xii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xiii) *Remuneração da Instituição Custodiante da CCI*: a primeira parcela da remuneração da Instituição Custodiante da CCI referente aos serviços de Custódia da CCI no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(xiv) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(xv) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro, liquidação financeira e custódia da CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(xvi) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

(xvii) *Remuneração do Agente de Medição* – laudo inicial: a parcela única da remuneração do agente de medição referente ao serviço de emissão do laudo inicial, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(xviii) *Remuneração do Agente de Monitoramento* – auditoria e implantação dos recebíveis em sistema próprio: a parcela única da remuneração do agente de monitoramento referente ao serviço de emissão de relatório de auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

Observação1: todas as Despesas Iniciais serão pagas após a primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) de acordo com o envio dos documentos comprobatórios pelos prestadores de serviço, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

Observação2: caso, após a formalização da operação, a 1ª Integralização demore a ocorrer até o cumprimento das condições precedentes, nos termos do Lastro, será de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais despesas que incorram referente ao Custo Flat ou Despesas Recorrentes

Observação3: no valor das Despesas Iniciais, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as Remunerações, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(xx) Taxa de Administração da Securitizadora: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas até o 2º dia útil dos meses subsequentes até o encerramento do Patrimônio Separado ou a liquidação integral dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CRI o que por último ocorrer. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) execução das Garantias; (b) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (c) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo "Relatório de Horas";

(xxi) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais e semestrais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A (i) primeira parcela anual será paga como Despesa Inicial, nos termos acima até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI enquanto a (ii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, a serem pagas nos dias 15 de julho e 15 de janeiro, sendo a primeira devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente até a total comprovação integral da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela da Tabela 1 será paga a título de "*abort fee*". A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos eventuais honorários do Agente Fiduciário que sejam devidos, até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. As parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), 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. Adicionalmente, serão devidas as despesas extraordinárias previstas no Termo de Securitização que eventualmente sejam incorridas pelo Agente Fiduciário em defesa dos Titulares dos CRI;

(xxii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, no mês subsequente a 1ª Integralização, e sucessivamente nos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(xxiii) Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(xxiv) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(xxv) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

(xxvi) Remuneração da contabilidade responsável pela contabilização do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até o encerramento do Patrimônio Separado;

(xxvii) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que esta despesa se iniciará somente com o lançamento e venda das Unidades do Empreendimento, até a liquidação integral dos CRI;

(xxviii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga no mês subsequente ao primeiro mês da prestação de serviços, até a liquidação integral dos CRI;

(xxix) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no valor a ser calculado levando em consideração os contratos de direitos creditórios ativos, cuja estimativa inicial se encontra na Tabela 2, acima. Tais valores serão corrigidos pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga no mês subsequente ao primeiro mês da prestação de serviços, até a liquidação integral dos CRI;

(xxx) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(xxxi) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(xxxii) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xxxiii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xxxiv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xxxv) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(xxxvi) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(g) Remuneração dos prestadores de serviços;

(h) Despesas com sistema de processamento de dados;

(i) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(j) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(k) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(l) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xxxvii) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xxxviii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xxxix) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xl) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xli) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xlii) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(vii) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(ix) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(x) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xi) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(xii) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CCI NOTAS:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO**: 27 de dezembro de 2023			
SÉRIE	Unica	**NÚMERO**	TSR01	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMISSORA:							
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OXY Companhia Hipotecaria S/A							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Av Plinio Brasil Milano, 567, Cj. 1001,1002,1003,1004							
Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro
3. DEVEDORA:							
Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ: 52.495.818/0001-26							
Endereço: Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82							
Bairro	Paraíso	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.104-021
4. TÍTULO:							
As notas comerciais emitidas pela Devedora em 27 de dezembro de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* e subscritas pela Securitizadora (“**Termo de Emissão**”)							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R$ 36.192.000,00 (trinta e seis milhões e cento e noventa e dois mil reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							

Cartório	Matrícula	Endereço	Proprietário
14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	221.876	Alameda dos Arapanés, 1128 - Indianópolis, São Paulo - SP, CEP 04524-001	**Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, (inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26)

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local:	27 de dezembro de 2023, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	1667 (hum mil e seiscentos e sessenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R$ 36.192.000,00 (trinta e seis milhões e cento e noventa e dois mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto no Termo de Emissão.
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	DI
Data de Vencimento Final:	20 de Julho de 2028
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão.

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Data de Aniversário	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	27/12/2023		
1	20/01/2024	Não	0,0000%
2	20/02/2024	Não	0,0000%
3	20/03/2024	Não	0,0000%
4	20/04/2024	Não	0,0000%
5	20/05/2024	Não	0,0000%
6	20/06/2024	Não	0,0000%
7	20/07/2024	Não	0,0000%
8	20/08/2024	Não	0,0000%
9	20/09/2024	Não	0,0000%
10	20/10/2024	Não	0,0000%
11	20/11/2024	Não	0,0000%
12	20/12/2024	Não	0,0000%
13	20/01/2025	Não	0,0000%
14	20/02/2025	Não	0,0000%
15	20/03/2025	Não	0,0000%
16	20/04/2025	Não	0,0000%
17	20/05/2025	Não	0,0000%
18	20/06/2025	Não	0,0000%
19	20/07/2025	Não	0,0000%
20	20/08/2025	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

21	20/09/2025	Não	0,0000%	
22	20/10/2025	Não	0,0000%	
23	20/11/2025	Não	0,0000%	
24	20/12/2025	Não	0,0000%	
25	20/01/2026	Não	0,0000%	
26	20/02/2026	Não	0,0000%	
27	20/03/2026	Não	0,0000%	
28	20/04/2026	Não	0,0000%	
29	20/05/2026	Não	0,0000%	
30	20/06/2026	Não	0,0000%	
31	20/07/2026	Não	0,0000%	
32	20/08/2026	Não	0,0000%	
33	20/09/2026	Não	0,0000%	
34	20/10/2026	Não	0,0000%	
35	20/11/2026	Não	0,0000%	
36	20/12/2026	Não	0,0000%	
37	20/01/2027	Não	0,0000%	
38	20/02/2027	Não	0,0000%	
39	20/03/2027	Não	0,0000%	
40	20/04/2027	Não	0,0000%	
41	20/05/2027	Não	0,0000%	
42	20/06/2027	Não	0,0000%	
43	20/07/2027	Não	0,0000%	
44	20/08/2027	Não	0,0000%	
45	20/09/2027	Não	0,0000%	
46	20/10/2027	Não	0,0000%	
47	20/11/2027	Não	0,0000%	
48	20/12/2027	Não	0,0000%	
49	20/01/2028	Não	0,0000%	
50	20/02/2028	Não	0,0000%	
51	20/03/2028	Não	0,0000%	
52	20/04/2028	Não	0,0000%	
53	20/05/2028	Não	0,0000%	
54	20/06/2028	Não	0,0000%	
55	20/07/2028	Não	100,0000%	

CCI CCB I:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 27 de dezembro de 2023			
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	TSR02	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMISSORA:							
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OXY Companhia Hipotecaria S/A							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Av Plinio Brasil Milano, 567, Cj. 1001,1002,1003,1004							
Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro	Bairro
3. DEVEDORA:							
Miguel Yunes SPE Ltda.							
CNPJ: 39.701.207/0001-29							
Endereço: Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82							
Bairro	Paraíso	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.104-021
4. TÍTULO:							
A CCB foi emitida pela Devedora em 27 de dezembro de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio da *Cédula de Crédito Bancário nº 10005021-2* em favor da Instituição Custodiante ("**CCB**")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R$ 20.971.000,00 (vinte milhões e novecentos e setenta e um mil reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							

Cartório	Matrícula	Endereço	Proprietário
11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	32.541	Av. Interlagos, 4455 - Loja 12 - Interlagos, São Paulo - SP, 04661-300	Miguel Yunes SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local:	27 de dezembro de 2023, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	1667 (hum mil e seiscentos e sessenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R$ 20.971.000,00 (vinte milhões e novecentos e setenta e um mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto na CCB.
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI
Data de Vencimento Final:	20 de Julho de 2028
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Data de Aniversário	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	27/12/2023		
1	20/01/2024	Não	0,0000%
2	20/02/2024	Não	0,0000%
3	20/03/2024	Não	0,0000%
4	20/04/2024	Não	0,0000%
5	20/05/2024	Não	0,0000%
6	20/06/2024	Não	0,0000%
7	20/07/2024	Não	0,0000%
8	20/08/2024	Não	0,0000%
9	20/09/2024	Não	0,0000%
10	20/10/2024	Não	0,0000%
11	20/11/2024	Não	0,0000%
12	20/12/2024	Não	0,0000%
13	20/01/2025	Não	0,0000%
14	20/02/2025	Não	0,0000%
15	20/03/2025	Não	0,0000%
16	20/04/2025	Não	0,0000%
17	20/05/2025	Não	0,0000%
18	20/06/2025	Não	0,0000%
19	20/07/2025	Não	0,0000%
20	20/08/2025	Não	0,0000%
21	20/09/2025	Não	0,0000%
22	20/10/2025	Não	0,0000%
23	20/11/2025	Não	0,0000%
24	20/12/2025	Não	0,0000%
25	20/01/2026	Não	0,0000%
26	20/02/2026	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

27	20/03/2026	Não	0,0000%	
28	20/04/2026	Não	0,0000%	
29	20/05/2026	Não	0,0000%	
30	20/06/2026	Não	0,0000%	
31	20/07/2026	Não	0,0000%	
32	20/08/2026	Não	0,0000%	
33	20/09/2026	Não	0,0000%	
34	20/10/2026	Não	0,0000%	
35	20/11/2026	Não	0,0000%	
36	20/12/2026	Não	0,0000%	
37	20/01/2027	Não	0,0000%	
38	20/02/2027	Não	0,0000%	
39	20/03/2027	Não	0,0000%	
40	20/04/2027	Não	0,0000%	
41	20/05/2027	Não	0,0000%	
42	20/06/2027	Não	0,0000%	
43	20/07/2027	Não	0,0000%	
44	20/08/2027	Não	0,0000%	
45	20/09/2027	Não	0,0000%	
46	20/10/2027	Não	0,0000%	
47	20/11/2027	Não	0,0000%	
48	20/12/2027	Não	0,0000%	
49	20/01/2028	Não	0,0000%	
50	20/02/2028	Não	0,0000%	
51	20/03/2028	Não	0,0000%	
52	20/04/2028	Não	0,0000%	
53	20/05/2028	Não	0,0000%	
54	20/06/2028	Não	0,0000%	
55	20/07/2028	Não	100,0000%	

CCI CCB II:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 23 de maio de 2025		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA:					
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.					

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OXY Companhia Hipotecaria S/A							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Av Plinio Brasil Milano, 567, Cj. 1001,1002,1003,1004							
Bairro	Pinheiros	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90520-002
3. DEVEDORA:							
Miguel Yunes SPE Ltda.							
CNPJ: 39.701.207/0001-29							
Endereço: Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82							
Bairro	Paraíso	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.104-021

4. TÍTULO:

A CCB foi emitida pela Devedora em 23 de maio de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio da *Cédula de Crédito Bancário nº 10012061-0* em favor da Instituição Custodiante ("**CCB II**")

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais)

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Cartório	Matrícula	Endereço	Proprietário
11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	32.541	Av. Interlagos, 4455 - Loja 12 - Interlagos, São Paulo - SP, 04661-300	Miguel Yunes SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	23 de maio de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	1.155 (mil, cento e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB II.
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 11,00% (onze por cento) ao ano com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, observado o disposto na CCB II.
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.
Data de Vencimento Final:	21/07/2028
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB II.

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB II.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Periodo	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai
1	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%
2	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%
3	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%
4	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%
5	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%
6	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%
7	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%
8	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%
9	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%
10	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%
11	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%
12	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%
13	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%
14	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%
15	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%
16	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%
17	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%
18	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%
19	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%
20	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%
21	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%
22	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%
23	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%
24	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%
25	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%
26	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%
27	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%
28	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%
29	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%
30	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%
31	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%
32	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%
33	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%
34	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%
35	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	36	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%	
	37	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%	
	38	20/07/2028	21/07/2028	Não	100,0000%	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

***Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 116, na categoria "S2", com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 14ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Instrução da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:*

(i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta da Operação, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

(iii) *As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e*

(iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S2", concedido sob o n.º 116, encontra-se atualizado.*

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 250.333.968-97
E-MAIL: RARRUY@NMCAPITAL.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

*A **OXY Companhia Hipotecária S.A**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara a **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) o Instrumento de Emissão da Notas (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) as CCB (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) os Boletins de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) o Termo de Securitização; (v) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização; (vi) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima.*

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

OXY Companhia Hipotecária S/A
NOME: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 488.920.760-00
E-MAIL: ESTRUTURADAS@OXYCREDITOIMOBILIARIO.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LIDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., *sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 14ª emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade Categoria "S2", devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado nesta data.*

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

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

NOME: JOSÉ RICARDO PINHEIRO
CARGO: DIRETOR
CPF N.º: 153.095.018-00
E-MAIL:
JOSE.PINHEIRO@TERRAINVESTIMENTOS.COM.BR

NOME: SILVAN BARROS SUASSUNA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 082.805.188-78
E-MAIL:
SILVAN.SUASSUNA@TERRAINVESTIMENTOS.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 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 n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 14ª
Número de Séries: 4
Emissor: ***Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A****., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98*
Quantidade: 82.763
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada.

A 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 parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

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

NOME: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA
CARGO: DIRETOR ESTATUTÁRIO
CPF Nº: 001.362.577-20
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: *[=]*	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI***	**Nº [=]**
01 Via		

Para os fins deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Termo de Securitização") firmado em 27 de dezembro de 2023, entre a Emissora, abaixo identificada, e o Agente Fiduciário, abaixo identificado, referente às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI").

EMISSORA	
Emissora:	***CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.****, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 31.468.139/0001-98.*

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			*Série*	*Qtd.*	*Valor Nominal Unitário*	Valor Total da Emissão
Local	*Data*	*Emissão*			*R$*	R$
São Paulo, SP	*Emissão: 27/12/2023 Vencimento Final: 21/07/2028*	*14ª*	*4*	*28.581 para os CRI (1ªSérie); 28.582 para os CRI (2ª Série); 5.600 (cinco mil e quinhentos) para os CRI (3ª Série); e 20.000 (vinte mil) para os CRI (4ª Série)*	*1.000,00 na Data de Emissão*	*R$ 28.581.000,00 para os CRI (1ª Série); R$ 28.582.000,00 para os CRI (2ª Série); R$ 5.600.000,oo (cinco milhões e seiscentos mil reais) para os CRI (3ª Série) e; R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para os CRI (4ª Série)* na Data de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

						Emissão

FORMA DE PAGAMENTO DOS VALORES MOBILIÁRIOS			
AMORTIZAÇÃO		***JUROS REMUNERATÓRIOS***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Variação positiva mensal do INCC-DI	*Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	*12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano para os CRI (1ª Série), e 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano para os CRI (2ª Série), 11,00% (onze por cento) ao ano para os CRI (3ª Série) e 11,00% (onze por cento) ao ano para os CRI (4ª Série), todos com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos*	*Em cada Data de Pagamento, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Lastro:	*Créditos imobiliários devidos pela (i) Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.818/0001-26 ("Arapanés") por meio da emissão de notas comerciais nos termos do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Créditos Imobiliários (NC)" e "Termo de Emissão", respectivamente); (ii) Miguel Yunes SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, n.º 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04.104-021, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.701.207/0001-29 ("Miguel Yunes"), por meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário N.º 10005021-2 no valor de R$ 20.971.000,00 (vinte milhões novecentos e setenta e um mil reais) ("CCB I"); e (iii) Miguel Yunes, por meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário N.º 10012061-*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

	0 no valor de R$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) ("CCB II" e, quando em conjunto com o Termo de Emissão e com a CCB I "Lastros"), emitida em favor OXY Companhia Hipotecária S/A, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, cujos créditos foram cedidos à Emissora por meio dos Contratos de Cessão ("Créditos Imobiliários (CCB)" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários (NC), "Créditos Imobiliários").	
Forma:	*Nominativa e escritural*	
Garantias:	*A presente Emissão contará com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização, observado o disposto no item (v) abaixo:* ***(i)*** *Aval;* ***(ii)*** *AFI;* ***(iii)*** *AFP;* ***(iv)*** *CF; e* ***(v)*** *Fundos.*	
Agente Fiduciário:	***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***	*CNPJ:*
Data do Termo de Securitização:	*27 de dezembro de 2023*	*36.113.876/0004-34*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNP:*
[=]		***[=]***
Endereço:	*Nº*	*Complemento:*
[=]	***[=]***	***[=]***
Cidade:	*UF:*	*País:*
[=]	***[=]***	***Brasil***

VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	*VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR UNIDADE*	*VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO*
[=]	***R$ 1.000,00***	***R$ [=]***

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO
Os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 14ª Emissão das 1ª e 2ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder") por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara:

(i) Ter ciência de que a Securitizadora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

(ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Securitizadora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;

(iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

(iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

(v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) Ter ciência de que a Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160");

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

(ix) *Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;*

(x) *Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Securitizadora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;*

(xi) *Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;*

(xii) *Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;*

(xiii) *Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;*

(xiv) *Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;*

(xv) *Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;*

(xvi) *Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;*

(xvii) *Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Securitizadora; e*

(xviii) *Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Securitizadora*

São Paulo, [=] de [=] de 2025

_____

[=]
Na qualidade de Subscritor

_____

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Na qualidade de Emissora
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

_____

Testemunha:
Nome: [=]

Testemunha:
Nome: [=]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

CPF: [=]	*CPF: [=]*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585").

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior ("Não Residentes") aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") ("Não Residentes 4373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("MP 2189-49"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não - cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não‐operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não‐financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não‐cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

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

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras
Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

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

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15‐B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Devedoras, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou das Devedoras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e as Devedoras não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou das Devedoras podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e as Devedoras não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Devedoras não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelas Devedoras, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, as Devedoras e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou das Devedoras, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou as Devedoras serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Devedoras.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Lastros, as Devedoras não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos dos Lastros, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora perante a CVM

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados às Devedoras

Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

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

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos Lastros dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Lastros. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Lastros. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Lastros, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Crédito

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

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

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas e/ou das CCB, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

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

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

Critérios adotados para concessão de crédito

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

Insuficiência das Garantias

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Ainda, em relação à AFI, é possível que o valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da excussão da AFI, especialmente no procedimento de segundo leilão, conforme previsto no Contrato de AFI, seja inferior ao valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Lastros.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, à Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos às Devedoras.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos Lastros dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

As Devedoras podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Lastros e das Garantias. Tais matérias podem ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas, das CCB e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI e/ou das Devedoras

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos às Devedoras são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pelas Devedoras e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira das Devedoras. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições das Devedoras de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. A ausência de classificações de risco com relação aos CRI e/ou às Devedoras para emissão ou durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, as Devedoras poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações das Devedoras e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco decorrente da distribuição parcial dos CRI

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo estipulado na cláusula 4.6. do Termo de Securitização. Assim, caso a totalidade dos CRI não seja distribuída, os CRI remanescentes serão cancelados e o valor total da Oferta poderá ser alterado, o que poderá, ainda, prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

ANEXO

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIAS

À {qualificação da devedora}
{endereço da devedora}

Ref.: Termo de liberação de garantias vinculadas à 14ª emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries, de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 ("**Securitizadora**"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries de sua 14ª emissão ("**CRI**") nos termos do *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 14ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Miguel Yunes SPE Ltda. e pela Arapanés 1128 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* celebrado em 27 de dezembro de 2023 ("**Termo de Securitização**"), vem, por meio deste termo, declarar que as Obrigações Garantidas assumidas pelas Devedoras nos Documentos da Operação foram integralmente cumpridas e as Garantias estão, a partir desta data, liberadas de quaisquer ônus. Os termos iniciados com letra maiúscula e aqui não definidos têm o mesmo significado que lhes foram dados no Termo de Securitização.

Será permitida a assinatura eletrônica deste termo, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, [=] de [=] de [=].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(data e campo de assinaturas serão inseridos no momento da celebração do documento)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 53.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 53900
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC + 11,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 64.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 64000
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela Fiadora, sendo ela: GAFISA S.A; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 200.973, registrado no 4° Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direito Creditórios, bem como todos os proveitos, frutos e direitos que estejam vinculados aos Direitos Creditórios; (IV) Fundo de Despesa; (V) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 35.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 35300
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas, assim definidos no Termo de Securitização (II) Alienação Fiduciária de Participações: 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vanguarda Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ n° 05.248.587/0001-76. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula 167.356 e registrado no 2º RGI de Teresina/PI; (IV) Contrato de Cessão Fiduciária Studio Jóquei: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos do empreendimento Studio Jóquei V; (V) Contrato de Cessão Fiduciária sob condição suspensiva do Empreendimento (DS) e do Empreendimento (JN): Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária; (VI) Fundos: Fundo de Despesas; (VII) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 25.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 25800
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA, HERITAGE OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA e CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, o imóvel de matrícula 126.128, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT de propriedade Heritage Office Construtora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a posse indireta das Quotas, bem como todos os direitos relacionados a elas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente a posse e os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 117.660.000,00	**Quantidade de ativos:** 117660
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 43.922.000,00	**Quantidade de ativos:** 43922
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 28.033.000,00	**Quantidade de ativos:** 28033
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 197.130.000,00	**Quantidade de ativos:** 197130
Data de Vencimento: 21/05/2027	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 23.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 23100
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 210.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 210340
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 26.353.000,00	**Quantidade de ativos:** 26353

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

Data de Vencimento: 21/09/2027
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 28.032.000,00	**Quantidade de ativos:** 28032
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 17.569.000,00	**Quantidade de ativos:** 17569
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.

de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/68X2N-7LLCV-GGBPS-KZRMA.