

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA**



**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98



## TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 01ª E 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

O presente “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” é celebrado entre:

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, companhia securitizadora, na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**”); e

E, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Instrução CVM n.º 17/21,

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) em 22 de julho de 2022, a Emissora celebrou, em conjunto o Agente Fiduciário, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Emissora (“CRI” ou “Emissão”);

(B) em 09 de outubro de 2024, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 09/10/2024”), por meio da qual foram aprovadas as seguintes deliberações: **(i)** autorização para que a data de integralização dos CRI possa ser diferente da data de subscrição dos CRI; e **(ii)** autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a ratificação da contratação, pela Securitizadora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Vanguarda Engenharia Ltda (CNPJ: 05.248.587/0001-76, “Devedora”), do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da AGT 09/10/2024; e

(C) 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.

**RESOLVEM** as partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Emissora (“Terceiro Aditamento”).

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e os termos constantes deste Terceiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Terceiro Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO**

2.1. Frente ao que foi deliberado e aprovado na AGT 09/10/2024, ajustam as Partes, por meio deste Terceiro Aditamento, alterar as cláusulas 3.9 e 3.11 do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

*“3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma data, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição e integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização”*

*“3.11. Integralização. Os CRI serão subscritos em mais de uma data e integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento”*

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. Permanecem inalteradas, assim como ficam neste ato ratificadas todas as demais disposições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Terceiro Aditamento e consolidadas as respectivas alterações nos termos do Anexo A abaixo.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA ASSINATURA DIGITAL, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO**

4.1. As Partes concordam que este Terceiro Aditamento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física deste Terceiro Aditamento, bem como a existência física (impressa), não será exigida para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Terceiro Aditamento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.2. Este Terceiro Aditamento será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. Elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo e qualquer litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste



Terceiro Aditamento, 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 Terceiro Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de outubro de 2024.

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

*Emissora*

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

Cargo: Procurador

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Verusca Sartorelli Medeiros

CPF: 189.284.658-69

**ANEXO A**  
**CONSOLIDAÇÃO DO TERMO E SECURITIZAÇÃO**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 2ª 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*

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I PARTES

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

**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, companhia securitizadora, na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Emissora (“**CPSec**”); e

**VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Simplific Pavarini**”).

### SEÇÃO II TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

<b>“Adquirentes”</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>“Agente de Medição”</b>	A <b>MVA Construções e Participações EIRELI.</b> , com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9º andar, conjunto 93/94, CEP 04545-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.139.270/0001-39, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras dos

	Empreendimentos e emissão dos Relatórios de Medição.
“Agente de Monitoramento”	É a <b>Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME 17.409.378/0001-46, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35227204611, contratada às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”	A <b>VX Pavarini</b> .
“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 1, de acordo com o Lastro 1 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 2, de acordo com o Lastro 2 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 <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atualização Monetária”	A Atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.

<p><b>“Aval”</b></p>	<p>A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.</p>
<p><b>“Avalista(s)”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Avalista(s)” nos Lastros.</p>
<p><b>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</b></p>	<p>A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b>, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na 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.</p>
<p><b>“Banco Liquidante”</b></p>	<p>O <b>Itaú Unibanco S.A.</b>, instituição financeira, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.</p>
<p><b>“Boletim de Subscrição”</b></p>	<p>Cada boletim de subscrição dos CRI.</p>
<p><b>“Cascata de Pagamentos”</b></p>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios do mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Devolução de recursos à Devedora, nos termos da Cláusula 10.9;</li> <li>(ii) Pagamento das Despesas da Operação não pagas;</li> <li>(iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;</li> <li>(iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(v) Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincenda;</li> <li>(vi) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;</li> <li>(vii) Amortização ordinária das CCBs, se aplicável, no respectivo mês de acordo com os respectivos Cronogramas de Pagamentos;</li> <li>(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 nas CCBs, se aplicável;</li> <li>(ix) Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;</li> <li>(x) Liberação de recursos para pagamento de despesas administrativas, observado o limite previsto nas CCBs, e desde que o LTV seja de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento);</li> <li>(xi) Recomposição do(s) Fundo(s) de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão das obras dos Empreendimentos, conforme identificado em relatório de Medição); e</li> <li>(xii) Amortização extraordinária compulsória das CCBs, nos termos das CCBs, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta dos CRI.</li> </ul>
<p><b>“CCB 1” ou “Lastro 1”</b></p>	<p>A Cédula de Crédito Bancário n.º 450 no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.</p>
<p><b>“CCB 2”</b></p>	<p>A Cédula de Crédito Bancário n.º 451 no valor de R\$ 20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.</p>
<p><b>“CCB 3”</b></p>	<p>A Cédula de Crédito Bancário n.º 452 no valor de R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil</p>

	reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
<b>“CCBs” ou “Lastros”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) CCB 1;  (ii) CCB 2; e  (iii) CCB 3.
<b>“CCI 1”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 1), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CCI 2”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 2), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CCI 3”</b>	As Cédulas de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 3), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CCI”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) CCI 1;  (ii) CCI 2; e  (iii) CCI 3.
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1” ou “CF 1”</b>	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 1, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 1, de acordo com o Lastro 1 e do(s) Contrato(s) de CF 1.
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2” ou “CF 2”</b>	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 2, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 2, de acordo com o Lastro 2 e do(s) Contrato(s) de CF 2.
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1; e  (ii) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.

<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Comissão de Venda”</b>	Os recursos oriundos dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, que compreendem ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Adquirentes, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra. A Comissão de Venda deverá corresponder a, no máximo, 6,00% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, na forma dos Lastros e deste instrumento, observado o disposto nos referidos instrumentos. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização nos Lastros.
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente n.º 772-8, agência n.º 4250, do Banco Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Devedora.
<b>“Conta de Pagamento de Obra”</b>	A conta corrente n.º 40516-6, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco. (banco n.º 241), de titularidade da Securitizadora.
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	A conta corrente n.º 39632-4, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	<i>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 o(s) Garantidor(es), na qualidade de</i>

	<p>intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p><i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado entre a Securitizadora e o Intermediador Líder.</i></p>
<p><b>“Contrato(s) de AFI 1”</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>“Contrato(s) de AFI 2”</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>“Contrato(s) de AFI”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Contrato(s) de AFI 1; e</li> <li>(ii) Contrato(s) de AFI 2.</li> </ul>
<p><b>“Contrato(s) de CF 1”</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>“Contrato(s) de CF 2”</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>“Contrato(s) de CF”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Contrato(s) de CF 1; e</li> </ul>

	(ii) Contrato(s) de CF 2.
<b>“Contrato(s) de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Aval; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de CF; e (iv) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contratos de Financiamento”</b>	São os contratos de financiamento celebrados entre o respectivo Adquirente e instituição financeira de primeira linha para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários (CCB 1)”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 1 e representados pela CCI 1, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 1, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 1, bem como quaisquer outros direitos

	<p>creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 1, 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 na CCB 1.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários (CCB 2)”</b></p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 2 e representados pela CCI 2, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 2, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 2, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 2, 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 na CCB 2.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários (CCB 3)”</b></p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 3 e representados pela CCI 3, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 3, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 3, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 3, 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 na CCB 3.</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários (CCB 1);</li> <li>(ii) Créditos Imobiliários (CCB 2) e</li> <li>(iii) Créditos Imobiliários (CCB 3).</li> </ul>
<p><b>“CRI (1ª Série)”</b></p>	<p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª</p>

	emissão da Securitizadora.
“CRI (2ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer Controladora, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares);</li> <li>(iv) Funcionários e/ou Representantes da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); e</li> <li>(v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.</li> </ul>
“CRI”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CRI (1ª Série); e</li> <li>(ii) CRI (2ª Série).</li> </ul>
“Cronograma de Integralizações”	<p>O cronograma de integralizações estipulado no “<b>Anexo – Cronograma de Integralizações</b>”, que estabelece as datas nas quais se pretende realizar as integralizações dos CRI. O Cronograma de Integralizações é meramente tentativo e indicativo, de forma que, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação das Datas de Integralizações não será considerado em descumprimento de obrigação, nos termos deste instrumento e tampouco exigirá o aditamento do</p>

	referido cronograma.
<b>“Cronograma(s) de Obras”</b>	Os cronogramas físicos e financeiros estipulados nos Lastros que estabelecem a previsão mensal de evolução dos respectivos Empreendimentos, bem como de avanço das respectivas obras.
<b>“Cronograma(s) de Pagamentos”</b>	Os cronogramas de pagamentos estipulados no <b>“Anexo – Cronogramas de Pagamentos”</b> , que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>“Data de Verificação”</b>	O dia 20 (vinte) de cada mês.
<b>“Data(s) de Integralização”</b>	É cada data em que ocorrer uma integralização de CRI.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Despesas Iniciais;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Despesas Recorrentes;</li> <li>(iii) Despesas Extraordinárias; e</li> <li>(iv) Despesas do Patrimônio Separado.</li> </ul>
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.15 e <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Devedora”</b>	A <b>Vanguarda Engenharia Ltda.</b> , sociedade com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	<p>É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</li> <li>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</li> </ul>
<b>“Direitos Creditórios 1”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades

	do Empreendimento 1 comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Direitos Creditórios 2”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades do Empreendimento 2 comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Direitos Creditórios 1; e  (ii) Direitos Creditórios 2.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Lastros;  (ii) Contrato de Cessão;  (iii) Escritura de Emissão de CCI;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Contrato de Distribuição; e</li> <li>(vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.
<b>“Empreendimento 1”</b>	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 1.
<b>“Empreendimento 2”</b>	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.
<b>“Empreendimentos”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Empreendimento 1; e</li> <li>(ii) Empreendimento 2.</li> </ul>
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</li> </ul>
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na

	qualidade de Instituição Custodiante das CCI.
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A <b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b> , sociedade com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados nos Lastros, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado de cada uma das CCBs e, conseqüentemente, a amortização extraordinária de cada série dos CRI, de forma proporcional ao saldo devedor da CCB objeto do respectivo vencimento antecipado.
<b>“Fundo de Obras 1”</b>	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento 1. Este fundo será formado com o saldo dos recursos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas no Lastro 1.
<b>“Fundo de Obras 2”</b>	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento 2. Este fundo será formado com o saldo dos recursos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas no Lastro 2.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação, bem como a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas nos Lastros.
<b>“Fundo(s)”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo de Obras 1;  (ii) Fundo de Obras 2; e  (iii) Fundo de Reserva.

<p><b>“Garantias 1”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> <li>(ii) AFI 1;</li> <li>(iii) CF 1;</li> <li>(iv) Fundo de Obras 1;</li> <li>(v) Fundo de Reserva; e</li> <li>(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas 1.</li> </ul>
<p><b>“Garantias 2”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> <li>(ii) AFI 2;</li> <li>(iii) CF 2;</li> <li>(iv) Fundo de Obras 2;</li> <li>(v) Fundo de Reserva; e</li> <li>(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas 2.</li> </ul>
<p><b>“Garantias”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Garantias 1; e</li> <li>(ii) Garantias 2.</li> </ul>
<p><b>“Garantidor(es) AFI”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” nos Lastros.</p>
<p><b>“Garantidor(es) CF”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” nos Lastros.</p>
<p><b>“Garantidor(es)”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Avalista(s);</li> </ul>

	(ii) Garantidor(es) AFI; e (iii) Garantidor(es) CF.
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s) 1”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s) 2”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s) 1; e (ii) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.
<b>“Imóvel(is) Garantia 1”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 1, conforme identificado(s) no Lastro 1 e no(s) Contrato(s) de AFI 1.
<b>“Imóvel(is) Garantia 2”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 2, conforme identificado(s) no Lastro 2 e no(s) Contrato(s) de AFI 2.
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia 1; e (ii) Imóvel(is) Garantia 2.
<b>“Imóvel(is)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
<b>“INCC – DI”</b>	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela FGV.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
<b>“Instituição Financeira”</b>	A <b>Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.</b> , instituição financeira, com sede no Estado de São

	Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“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 1”	A primeira integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Integralização 2”	A segunda integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após a realização da Integralização 1 e descontos previstos nos Lastros.
“Integralizações Subsequentes”	As demais integralizações dos CRI, após a Integralização 1, Integralização 2, observado o Cronograma de Integralizações.
“Integralizações”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Integralização 1; (ii) Integralização 2; e (iii) Integralizações Subsequentes
“Intermediador Líder”	A <b>Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , 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.
“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;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(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;</li> <li>(v) Fundos de investimento;</li> <li>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</li> <li>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</li> <li>(viii) Investidores não residentes.</li> </ul>
<p><b>“Investidores Qualificados”</b></p>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investidores Profissionais;</li> <li>(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;</li> <li>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam 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</li> <li>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</li> </ul>

<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa da instituição financeira na qual a Conta do Patrimônio Separado é mantida.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Lastro 2”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) CCB 2; e  (ii) CCB 3.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;  (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;  (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;  (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;  (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;  (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;  (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;  (viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;  (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;  (x) Código Penal;  (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;

	<p>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</p> <p>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</p> <p>(xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.</p>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	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 respectivas jurisdições.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.024”</b>	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011
<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
<b>“Lei 13.476”</b>	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.

<b>“Lei 4.595”</b>	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 6.938”</b>	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
<b>“Liberação”</b>	Cada liberação de recursos dos respectivos Fundos de Obras feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Lastros.
<b>“LTV”</b>	O <i>loan to value</i> cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas nos Lastros.
<b>“MP 1.103”</b>	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
<b>“MP 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Multa por Descumprimento”</b>	A multa a ser paga pela Devedora, em caso de descumprimento de obrigações não pecuniárias nos termos das CCBs e dos demais Documentos da Operação, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão

	estipuladas nos Lastros.
<p><b>“Obrigações Garantidas 1”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro 1 e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (CCB 1), 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;</li> <li>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(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;</li> <li>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</li> <li>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</li> <li>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul>

	<p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Obrigações Garantidas 2”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro 2 e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (CCB 2) e os Créditos Imobiliários (CCB 3), 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;</li> <li>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</li> <li>(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;</li> </ul>

	<p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Obrigações Garantidas”</b></p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Obrigações Garantidas 1; e</p> <p>(ii) Obrigações Garantidas 2.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(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.</p>

<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Parte Relacionada”</b>	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a 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.
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da MP 1.103 e da Resolução CVM 60, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta do Patrimônio Separado;</li> <li>(v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e</li> <li>(vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.</li> </ul>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	O intervalo de tempo que se inicia na:

	<p>(i) Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou</p> <p>(ii) Última Data de Aniversário, inclusive, e termina na Data de Aniversário do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das CCBs.</p>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste Instrumento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
<b>“Regime de Afetação”</b>	O regime de afetação sob o qual os Empreendimentos estão submetidos, nos termos da Lei 10.931.
<b>“Relatório de Medição”</b>	O relatório de medição de evolução das obras dos Empreendimentos, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, além da apresentação do saldo a incorrer de obra atualizado, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, de acordo com os respectivos Cronogramas de Obras e exclusivamente de acordo com a metodologia disposta nos Lastros. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras dos Empreendimentos e para o cálculo do LTV, do ponto de vista físico e financeiro e, conseqüentemente, para cada Liberação.
<b>“Relatório de Monitoramento”</b>	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos dos Lastros. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV e demais acompanhamentos

	necessários previstos nos Lastros.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“RET”</b>	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado aos Empreendimentos. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
<b>“RFB”</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>“RG”</b>	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
<b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b>	A CPSec.
<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>“Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	Os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Unidades”</b>	São as unidades pertencentes aos Empreendimentos, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em

	estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor os Empreendimentos, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis passará(ão) a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
<b>“Valor da Cessão”</b>	O valor de até R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), devido pela Securitizadora à Instituição Financeira em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão.
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	O valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor mínimo será equivalente a 1 (uma) PMT subsequente.
<b>“Valor do Principal”</b>	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo dos Lastros.
<b>“Valor Nominal Atualizado”</b>	O valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.1.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.

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 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos 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;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras 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;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) 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

- (xv) 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 III**

#### **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (A) A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro nas CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D) 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.

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

### **SEÇÃO IV**

#### **CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

##### **APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. 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).

#### **CLÁUSULA SEGUNDA**

##### **OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Instituição Financeira no âmbito das CCBs para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCIs, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto nas CCBs.

2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do 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 representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos das CCBs.

2.5. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.6. 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 Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os 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 Emissora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;

- (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 Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.6.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 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.

2.7. 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.

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

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Lastros.

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

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

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

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

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular das CCI.* Emissora;

- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) imóvel(is) identificado(s) nos Lastros;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) nos Lastros;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) nos Lastros;
- (vi) *Situação do Registro*. O(s) imóvel(is) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), observado o disposto nos Lastros, sendo R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 1); R\$ 20.837.000,00. (vinte milhões oitocentos e trinta sete mil reais) correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 2); e R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais) correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 3);
- (viii) *Atualização Monetária*. Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários (CCB 1)*. Sobre os Créditos Imobiliários (CCB 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, de acordo com o disposto nos Lastros;
- (x) *Remuneração dos Créditos Imobiliários (CCB 2)*. Sobre os Créditos Imobiliários (CCB 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, de acordo com o disposto nos Lastros;
- (xi) *Remuneração dos Créditos Imobiliários (CCB 3)*. Sobre os Créditos Imobiliários (CCB 3) incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, de acordo com o disposto nos Lastros; e
- (xii) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos*. O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberação de Recursos. As Integralizações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com os Lastros. Os recursos oriundos das Integralizações serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberados, pela Emissora à Devedora, em tranches, de acordo com a regras estabelecidas nos Lastros e neste instrumento, observadas as Retenções.

2.12.1. Uma vez depositados nos respectivos Fundos de Obras, os recursos serão liberados à Devedora de acordo com as regras estipuladas nos Lastros.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

<b>Característica</b>	<b>CRI 1ª Série</b>	<b>CRI 2ª Série</b>
<b>Emissão</b>	2ª	2ª
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Quantidade de CRI</b>	34.000 (trinta e quatro mil) unidades	34.000 (trinta e quatro mil) unidades
<b>Valor Total da Série</b>	R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais).	R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Data de Emissão</b>	29 de julho de 2022	29 de julho de 2022
<b>Data de Vencimento</b>	21 de agosto de 2025.	21 de agosto de 2025.
<b>Prazo da Emissão</b>	1.119 (um mil e cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão.	1.119 (um mil e cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão.
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP	São Paulo, SP

<b>Juros Remuneratórios</b>	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 rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.	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 Integralização.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva do INCC-DI.	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva do INCC-DI.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização</b>	Conforme Cronograma de Pagamento, sem prejuízo das hipóteses de Amortizações Extraordinárias.	Conforme Cronograma de Pagamento, sem prejuízo das hipóteses de Amortizações Extraordinárias.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronogramas de Pagamentos” do Termo de Securitização.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	23 de agosto de 2022	23 de agosto de 2022
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da MP 1.103.	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.	
<b>Subordinação</b>	Não há.	
<b>Carência</b>	Não há.	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos	

	<p>Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.</p>
<p><b>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b></p>	<p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, de acordo com clausula 3.2 abaixo.</p>
<p><b>Local de Pagamento</b></p>	<p>Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos 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 dos CRI.</p>
<p><b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b></p>	<p>O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.</p>
<p><b>Classificação de Risco</b></p>	<p>Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.</p>

<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme “ <b>Anexo – Fatores de Risco</b> ”.
--------------------------	---

3.2. 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 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pelo Intermediário Líder.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Profissionais.

3.5. Início da Oferta. O início da Oferta deverá ser informado pelo Intermediário Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, de acordo com artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e nos termos do artigo 5-A da Instrução CVM 476, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.7., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma data, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição e integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início, nos termos da Instrução CVM 476.

3.10.1. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Intermediário Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão subscritos em mais de uma data e integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do

Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento.

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao: (i) Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para o CRI em cada Data de Integralização.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.15. 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 comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula 3.15 e no referido Anexo.

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

#### CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. 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 fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

4.3. 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 constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

## CLÁUSULA QUINTA AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Caso aplicável, os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada a carência.

5.2. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

5.2.1. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do “**Anexo – Cronogramas de Pagamentos**” e poderão ser alterados pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

5.3. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Cada série dos CRI será amortizada extraordinariamente ou, objeto de resgate antecipado (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Cascata de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento, de modo que os Créditos Imobiliários oriundos de qualquer uma das CCBs, ou os Direitos Creditórios oriundos de qualquer uma das CF, serão utilizados para pagamento de ambas as séries dos CRI, de forma proporcional, sem ordem de preferência ou subordinação.

5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

5.3.2. Sem prejuízo do acima disposto, as CCBs serão obrigatoriamente amortizadas ou liquidadas nas hipóteses previstas nos Lastros.

5.3.3. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Instrumento.

5.3.4. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

5.3.5. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.4. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

## CLÁUSULA SEXTA VENCIMENTO ANTECIPADO

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

6.1.1. A ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da respectiva CCB, e conseqüentemente, a amortização extraordinária dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da respectiva CCB e, conseqüentemente, a amortização extraordinária dos CRI.

6.1.1.1. Enquanto o Regime de Afetação de um determinado Empreendimento perdurar, a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado de uma das CCBs não acarretará no vencimento antecipado da outra CCB, de modo que os CRI serão apenas amortizados extraordinariamente de forma proporcional aos saldos devedores das respectivas séries

6.1.1.2. Uma vez extinto o Regime de Afetação de um determinado Empreendimento, os Eventos de Vencimento Antecipado da CCB correspondente ao Empreendimento cujo Regime de Afetação permaneça vigente poderão acarretar no vencimento antecipado da CCB cujo Regime de Afetação do Empreendimento tenha sido extinto, possibilitando assim a ocorrência do resgate antecipado total dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada na Cláusula 6.1.1, acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado das CCBs e, conseqüentemente, pela amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Instrumento para declaração do vencimento

antecipado não seja alcançado, as CCBs serão consideradas como antecipadamente vencidas e, portanto, os CRI serão objeto de amortização extraordinária ou resgate total, conforme o caso, e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.4. Em caso de vencimento antecipado dos CRI, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada em até 3 (três) Dias Úteis.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das CCBs, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor do Principal da CCB não amortizado objeto do Evento de Vencimento Antecipado, na hipótese de amortização extraordinária, ou de ambas as CCBs na hipótese de resgate antecipado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da 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/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com os Lastros e dos Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da declaração do vencimento antecipado das CCBs.

6.2.1. A B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 dias úteis.

6.2.2. Eventual atraso no pagamento previsto na Cláusula 6.2 acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios, conforme previstos no Lastro.

## **CLÁUSULA SÉTIMA ORDEM DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

## **CLÁUSULA OITAVA GARANTIAS**

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

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora.

8.2.2. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

8.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (o que vale inclusive para Garantias fiduciárias), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Lastro.

8.2.4. As Garantias deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos contratos.

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

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste Instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer

providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Nos termos dos Lastros, caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.9. Nos termos dos Lastros, 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 Emissora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

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

8.2.11. Nos termos dos Lastros, correrão por conta exclusiva da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.12. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora.

8.2.13. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.14. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora,

nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da integral e inequívoca quitação das Obrigações Garantidas.

8.2.15. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.

8.2.16. Os recursos do(s) Fundo(s) ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

8.3. 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 direitos 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).

8.3.1. Em razão do acima disposto, as Obrigações Garantidas 1, as Garantias 1 e as obrigações em geral descritas em um Lastro 1 não se confundem com as Obrigações Garantidas 2, as Garantias 2 e as obrigações em geral descritas no outro Lastro 2, e vice-versa, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 8.3.3.

8.3.2. 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.

8.3.3. 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.

8.4. Aval. O(s) Avalista(s) se constituiu(constituíram), nos termos do Código Civil e dos Lastros, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado(s), solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

8.4.1. O(s) Avalista(s) declarou(declararam) estar(em) devidamente autorizado(s) a constituir o Aval nos termos dos Lastros, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso dos Lastros venham a ser executados.

8.4.2. O(s) Avalista(s) deverá(ão) cumprir todas as suas obrigações decorrentes o Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes dos Lastros inadimplidas.

8.4.3. As obrigações decorrentes dos Lastros serão cumpridas pelo(s) Avalista(s) 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.

8.4.4. O Aval prestado nos termos dos Lastros 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.

8.4.5. O(s) Avalista(s) reconheceu(eram), nos termos dos Lastros, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações dos Lastros e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nos Lastros sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.4.6. O(s) Avalista(s) poderá(ão) ser demandado(s) até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.4.7. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

8.5.1. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a(s) Garantia acima passara a englobará, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia.

8.6. Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

8.6.1. A partir da data de celebração do(s) respectivo(s) Contrato(s) de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta do Patrimônio Separado.

8.6.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) respectivo(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.7. Fundo de Reserva. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.7.1. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos dos Lastros.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para:

- (i) O pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito diretamente pela Emissora, nos termos dos Lastros; e
- (ii) Cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

8.7.3. Uma vez implantado o processo de cobrança dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 10.4. e dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão utilizados para complementação dos Fundos de Obras.

8.8. Fundos de Obras. A Operação contará com a Garantia dos Fundos de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.8.1. Os Fundos de Obras serão constituídos e complementados, por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do saldo de cada Integralização. Para fins de esclarecimento, o saldo da Integralização 1 (pós pagamento de Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Reserva), será depositado na Conta do Patrimônio Separado para constituição dos Fundos de Obras, e o saldo das demais Integralizações após eventual desconto previsto nos Lastros, conforme necessário, será depositado nos Fundos de Obras, para complementação dos referidos Fundos.

8.8.2. Os recursos dos Fundos de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras dos respectivos Empreendimentos, conforme previsão mensal constante dos respectivos Relatórios de Medição.

8.8.3. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras dos respectivos Empreendimentos. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, bem como a apresentação do saldo a incorrer de obra atualizado e o cronograma trimestral de gastos de obra, emitindo os respectivos Relatórios de Medição, que sempre deverão ser entregues à Devedora, com cópia à Emissora, até o dia 20 (vinte) de cada mês.

8.8.4. O Agente de Medição, em conjunto com a Devedora, deverá, até o 25º (primeiro) Dia de cada mês, enviar à Emissora, por correio eletrônico (e-mail), uma solicitação de

Liberação de recursos do(s) Fundo(s) de Obras, equivalente à evolução mensal das obras projetada para o mês subsequente.

8.8.5. 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.

8.8.6. A partir de 01/01/2024, 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 na Cláusula 8.8.4. foi realizada, sendo que o Agente de Medição utilizará os recursos disponibilizados para pagamento das despesas de desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, também por conta e ordem da Devedora.

8.8.7. 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 dos Empreendimentos, conforme os respectivos Cronogramas de Obras e conforme atestado nos respectivos Relatórios de Medição.

8.8.8. Caso a Emissora verifique, no momento da respectiva Liberação e com base nos respectivos Relatórios 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.

8.8.9. Caso a Emissora constate, em uma Data de Verificação, que existem excedentes nos Fundos de Obras, ou seja, que o montante existente nos referidos Fundos é superior aos valores necessários para a conclusão das obras dos respectivos Empreendimentos, com base nos respectivos Relatórios de Medição (e sempre e quando a Oferta tenha sido encerrada), este excedente será utilizado na Cascata de Pagamento.

8.8.10. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro da evolução das obras dos respectivos Empreendimentos nos respectivos Relatórios de Medição, sendo certo que os referidos Relatórios de Medição devem ser elaborados estritamente de acordo com as metodologias de medição previstas nos Lastros, os quais servirão como base para dirimir qualquer dúvida ou entendimento diverso entre as partes a respeito da medição da evolução dos respectivos Empreendimentos.

8.8.11. O Agente de Medição prestará seus serviços da emissão deste contrato até a conclusão de 100% dos respectivos Cronogramas de Obras, ou, das vistorias com os Adquirentes, o que por último acontecer.

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

## **CLÁUSULA NONA**

### **LTV**

9.1. LTV. O LTV deverá ser observado pela Devedora, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.2. Verificação do LTV. A Emissora será responsável por verificar, mensalmente, 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 Emissora.

9.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Emissora notificará a Devedora para que realize o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de Vencimento Antecipado da Operação conforme Cláusula 8.1.(xii) das CCBs. Sendo certo, que durante o período de obra, tal recurso irá compor o Fundo de Obra; e quando, após a conclusão da obra (encerramento da oferta) será destinada para a amortização extraordinária compulsória.

9.3.1. 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 9.3. poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

9.3.2. Caso a Devedora e/ou o(s) Avalista(s) não recomponha(m) o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento, até o devido reestabelecimento.

9.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora poderá utilizar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento da Multa por Descumprimento, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja reestabelecido.

## **CLÁUSULA DEZ**

### **VENDA DAS UNIDADES, GESTÃO, COBRANÇA E UTILIZAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

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

10.1.1. A Emissora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Venda e Compra celebrados contenham as cláusulas padronizadas nos termos da Cláusula 10.2., de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

10.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora se obriga a comparecer, na qualidade de interveniente quitante, ao Contrato de Financiamento de aquisição de Unidade a ser celebrado entre instituição financeira e o respectivo comprador da Unidade, sendo certo que o referido contrato deverá conter disposição inequívoca de que todo e qualquer valor relacionado ao financiamento da venda da respectiva Unidade, especialmente o repasse deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado.

10.1.3. Todos os Contratos de Financiamento enviados para assinatura da Emissora, desde que respeitado o disposto nesta Cláusula, deverão ser devolvidos devidamente assinados pela Emissora, juntamente com todos os documentos societários que comprovem poderes dos signatários, no prazo máximo de: (i) 3 (três) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura eletrônica ou digital, por meio de correio eletrônico; ou (ii) 5 (cinco) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura física, por meio de correio com aviso de recebimento.

10.1.4. Adicionalmente, o Agente de Monitoramento deverá receber cópia de todos os Contrato de Venda e Compra e/ou Contratos de Financiamento celebrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto nesta Cláusula não foi observado em um determinado Contrato de Venda e Compra e/ou Contrato de Financiamento, a Emissora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas nos Lastros.

10.2. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra da(s) Unidade(s) deve ser feito na Conta do Patrimônio Separado, em benefício da Emissora, inclusive para fins de baixa da Garantia;
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Emissora;
- (iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta do Patrimônio Separado (inclusive de eventual repasse previsto no Contrato de Financiamento), de forma que o Adquirente tenha

ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia; e

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

10.2.1. Para os fins da Cláusula 10.2., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes dos Lastros.

10.3. Informações fornecidas pela Devedora. Nos termos dos Lastros, sempre que solicitado pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Monitoramento enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Emissora e pelo Agente de Monitoramento.

10.4. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, os quais vincularão os pagamentos à Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que, o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios deverá ser implantando no prazo previsto para tanto no(s) respectivo(s) Contrato(s) de Garantia.

10.5. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) respectivo(s) Contrato(s) CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, serão realizados pela Devedora.

10.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as atribuições previstas nos Lastros.

10.5.2. Para fins do disposto na Cláusula 10.5., a Emissora, por conta e ordem da Devedora desde já se obriga a contratar, às expensas do Patrimônio Separado (bem como a manter contratado) o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.5., a Emissora poderá assumir a gestão e a cobrança dos Direitos Creditórios (incluindo, atendimento ao Adquirente através de central de atendimento e cobrança ativa, em caso de inadimplemento), nas seguintes hipóteses:

- (i) A Devedora deixe de entregar qualquer informação que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios, à Emissora e ao Agente de Monitoramento, na forma e nos prazos estabelecidos para tanto nos Lastros; e/ou

- (ii) Inadimplência no pagamento das parcelas de pagamento, de até 20% (vinte por cento) das Unidades, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias.

10.6. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Emissora 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 Emissora requerimento solicitando a liberação da respectiva AFI, acompanhado de:

- (i) Comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado; ou
- (ii) Celebração do Contrato de Financiamento, formalizado nos termos da Cláusula 10.1.2. e seguintes.

10.6.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições listadas na Cláusula 10.6., a Emissora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de carta de liberação da AFI devidamente assinada para a Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

10.7. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) respectivo(s) Contrato(s) CF, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, e utilizados pela Emissora de acordo com a Cascata de Pagamento.

10.8. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. Nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) CF, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente – ou recebido pela Devedora, em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

10.8.1. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas nos Lastros.

10.9. Comissão de Venda e RET. Uma vez depositados na Conta do Patrimônio Separado, 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 6,00% (seis inteiros por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra, efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, para pagamento da Comissão de Venda, na forma da Cláusulas 10.9.1.; e
- (ii) Até 4,00% (quatro inteiros por cento] dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios relacionados a um determinado Contrato de Venda e Compra,

efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora para pagamento do RET, na forma da Cláusula 10.9.3.

10.9.1. A devolução prevista no item (i), acima, será realizada 2 (duas) vezes ao mês, por meio de transferência dos referidos recursos da Conta do Patrimônio Separado para a Conta da Devedora, sendo que a primeira devolução do mês será realizada no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, e a segunda liberação do mês será realizada no 20º (vigésimo) Dia Útil de cada mês, observadas eventuais compensações necessárias.

10.9.2. Para os fins do disposto na Cláusula 6.9.1, a Devedora deverá enviar à Emissora, 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, valor da Comissão de Venda, valor pago), acompanhado do respectivo Contrato de Venda e Compra, bem como da comprovação do depósito do valor suficiente para pagamento do valor de comissão oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta do Patrimônio Separado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência à respectiva data de liberação.

10.9.3. A devolução prevista no item (ii), acima, será feita mediante depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de relatório contendo o cálculo do RET, desde que os recursos oriundos da venda da respectiva Unidade tenham transitado na Conta do Patrimônio Separado.

10.10. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior, à Emissora até o dia 10 (dez) de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos dos Lastros, incluindo aquelas fornecidas pela Devedora.

## **CLÁUSULA ONZE**

### **OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

11.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Instrumento, a Emissora 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, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de março de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Emissora 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;

- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus e dos Garantidor(es) de demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, 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;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
  - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (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 pela Instituição Financeira e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações:
  - (a) Alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;
  - (b) Que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou
  - (c) 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 Emissora, 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 abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) Manter:

- (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) 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; e
  - (c) 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;
- (xvi) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvii) 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;
- (xviii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xix) 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 pela Devedora;
- (xx) 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 Emissora 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 Emissora, 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 Emissora perante os investidores;

- (xxi) 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; e
- (xxii) 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 Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

11.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos 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 Emissora neste instrumento.

11.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.3. Declarações. A Emissora 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.

11.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui

previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) Os Representantes que assinam os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Devedora é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) 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 Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
  - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e

- (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Emissora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) 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; (b) 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 (c) 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
- (xii) 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;
- (xiii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xiv) Assegura a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xvi) Assegurará 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3.

11.3.2. A Emissora 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.

## **CLÁUSULA DOZE**

### **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 Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 26 da MP 1.103.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste instrumento;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste instrumento.

12.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35.

12.4.1. 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 contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

12.4.2. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

12.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as despesas da Operação, por conta e ordem da Devedora, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas no Lastro e neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

12.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

12.7. Administração do Patrimônio Separado e Instituição do Regime Fiduciário. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Lastros, do Contrato de Cessão e deste instrumento, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

12.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia.

12.7.2. Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado somente podem ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.7.4. Em observância ao artigo 24º da MP 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e sobre o(s) Contrato(s) de Garantia, o(s) Fundo(s), a Conta do Patrimônio Separado, e os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos.

12.7.5. O regime fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nos termos do §1º do artigo 25 da MP 1.103.

12.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada

- (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.

12.8.2. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM nº 60/21.

12.8.3. Independentemente da realização da referida Assembleia Geral descrita na Cláusula 12.8.2., 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 Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.8.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado 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 Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

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

- (iii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia digital simples (PDF) de cada CCB e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente de cada CCB e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (v) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da respectiva remuneração indicada no “**Anexo – Despesas da Operação**”, que será paga de acordo com o disposto no referido Anexo.

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

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

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

12.12. Despesas de Responsabilidade de 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, que deverão ser honradas independentemente de subordinação.

12.12.1. No caso de destituição da Emissora 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.

12.12.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora 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 a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

### **CLÁUSULA TREZE AGENTE FIDUCIÁRIO**

13.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e do Lastro e deste instrumento.

13.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (ii) Aceita integralmente este instrumento, todas as suas cláusulas e condições;

- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este instrumento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente instrumento, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste instrumento;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste instrumento, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo “**Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário**”
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. 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.

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia 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 Emissora 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 Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da MP 1.103, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da MP 1.103;
- (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 Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.4.1. 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.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais no 15ª (décimo quinto) dia do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.5.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada, 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.

13.5.3. As parcelas mencionadas nesta cláusula serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

13.5.4. As parcelas mencionadas nesta cláusula serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IR e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

13.5.6. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora e/ou Devedora (conforme o caso) no pagamento das despesas mencionadas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora e/ou Devedora (conforme o caso), e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e/ou Devedora (conforme o caso), sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, aos 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e 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 acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.5.7. 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, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.6. Despesas. A Emissora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, 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 pela Devedora, 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 pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores. 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 empreendimento 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 suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

13.6.1. 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 à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.2. 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 da Devedora, tendo preferência na

ordem de pagamento. 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.

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

13.7. 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.

13.7.1. 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.

13.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7., cabe à Emissora 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.

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

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

13.7.5. 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.

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

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

## CLÁUSULA QUATORZE

### ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar

imediate e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nesta Cláusulas 14.1. e seguintes.

14.1.1. Em até 2 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

14.1.2. 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.

14.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora 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 Emissora, 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 Emissora; e
- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, 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 Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias.

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

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.2.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

14.2.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação total ou parcial 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).

14.2.5. O quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.2.6. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

14.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, 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 Emissora decorrente dos CRI.

## CLÁUSULA QUINZE ASSEMBLEIAS

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 MP 1.103 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 CCBs;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento;
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI; e
- (vi) As matérias previstas no artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Dezessete, 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. A convocação realizada por Titulares de CRI e/ou Agente Fiduciário deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

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 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais:

- (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia 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, sendo certo que caso 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 Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.3.5. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

15.3.6. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

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

15.4.1. 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 Instrução CVM 481.

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

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

15.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora 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, a Devedora, o(s) Garantidor(es) 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.

15.8. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

15.9. 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 também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

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

15.11. 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, sempre que, e, somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

15.12. 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 informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Emissora 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.

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

10.1. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora 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. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora 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 Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação

15.14. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos

CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS**

### **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

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

## **CLÁUSULA DEZESSETE**

### **PUBLICIDADE**

17.1. 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, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet ([www.cpsec.com.br](http://www.cpsec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da MP 1.103.

17.1.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

## **CLÁUSULA DEZOITO**

### **REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, bem como na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

## **CLÁUSULA DEZENOVE COMUNICAÇÕES**

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

### **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**

Av. Brig Fátia Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano  
São Paulo, SP, CEP 01.451-000  
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice  
E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br);

### **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi  
São Paulo, SP, CEP 04534-002  
At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira  
Tel.: (11) 2507-1949  
E-mail: [spestruturação@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturação@simplificpavarini.com.br);

19.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

19.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

## **CLÁUSULA VINTE DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. 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.

20.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

20.3. 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, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

20.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

20.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.5. Nulidade, Invalidez 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.6. 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.

20.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará 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 ao presente Termo de Securitização.

20.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (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 Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja o 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, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;

- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados

20.9. 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.

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

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, em até 3 (três) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 3 (três) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

20.13. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

20.14. 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.

20.15. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

20.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.17. 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.

20.18. 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 983, 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.

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

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

20.19. 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.

20.20. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial 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 MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.



São Paulo, 29 de julho de 2022.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(página de assinaturas e anexos a seguir)*



## PÁGINA DE ASSINATURAS

---

### **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 250.333.968-97

---

### **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: MATHEUS GOMES FARIA  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 058.133.117-69

### TESTEMUNHAS

---

NOME: FLÁVIA REZENDE DIAS  
CPF N.º: 370.616.918-59

NOME: MARA CRISTINA LIMA  
CPF N.º: 148.236.208-28

**ANEXO**  
**CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS**  
**CRI (1ª SÉRIE)**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento do CRI</b>	<b>Paga Juros?</b>	<b>% Tai</b>
Emissão				
1	20/08/2022	23/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	21/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	21/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	22/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	21/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	23/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	23/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	21/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	24/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	23/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	21/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	21/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	22/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	21/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	23/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	21/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	21/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	23/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	21/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	21/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	23/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	21/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	21/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	23/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	21/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	23/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	22/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	21/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	23/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	21/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	21/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	21/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	23/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	21/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	23/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	22/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	21/08/2025	S	100,0000%

**CRI (2ª SÉRIE)**

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento do CRI	Paga Juros?	% Tai
Emissão				
1	20/08/2022	23/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	21/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	21/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	22/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	21/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	23/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	23/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	21/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	24/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	23/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	21/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	21/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	22/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	21/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	23/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	21/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	21/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	23/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	21/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	21/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	23/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	21/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	21/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	23/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	21/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	23/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	22/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	21/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	23/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	21/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	21/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	21/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	23/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	21/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	23/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	22/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	21/08/2025	S	100,0000%

## ANEXO DESTINAÇÃO DE RECURSOS

### **CCB 1**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído na CCB 1.

#### **Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB 1 serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das 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)**”).
2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão 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.
3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da CCB 1 ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:
  - (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
  - (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e 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.
5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).
6. Para fins exemplificativos, 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, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou 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**”).
7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório mensal no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Mensal**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora e pelo Agente de Medição (conforme o caso).

8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos 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 no relatório mencionado acima.
9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB 1, nos termos deste instrumento.
10. 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(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**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; e
  - (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.
11. 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, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.
12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora e/ou pelo Agente de Medição (conforme o caso) 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.
13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB 1, na forma prevista neste instrumento.
14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB 1 observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.
15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, 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 emissão da CCB 1 de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

**Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no	Montante de recursos destinados ao Imóvel	Empreendimento objeto de destinação de recursos de

					Imóvel Destinatário	Destinatário decorrentes de outras fontes de recursos	outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Jonathas Nunes	Vanguarda Engenharia Ltda.	160.821	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina / PI	Destinação de Recursos (Gastos Futuros)	100%	N/A	Não

Tabela 2: Cronogram a Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatári o(s) (trimestral, em R\$)ago/22	set/22	out/22	jan/23	abr/23	jul/23	out/23	jan/24	abr/24
	3.000.000,0 0	5.000.000, 00	6.500.000, 00	6.200.000, 00	7.300.000, 00	4.400.000, 00	3.500.000, 00	5.400.000, 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 provenientes da emissão da CCB 1 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 emissão da CCB 1, o que ocorrer primeiro.
- O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado mês poderá ser compensada nos meses seguintes.
- Para fins de comprovação da Destinação de Recursos e sem prejuízo da obrigação de comprovação da Devedora, o Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, mensalmente, Relatório Mensal acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

## **CCB 2**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído na CCB 2.

### **Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB 2 serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das 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)**”).

2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão 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.

3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da CCB 2 ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

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

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

4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e 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.

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).

6. Para fins exemplificativos, 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, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou 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**”).

7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório mensal no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Mensal**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora e pelo Agente de Medição (conforme o caso).

8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos 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 no relatório mencionado acima.

9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB 2, nos termos deste instrumento.

10. 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(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**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; e
- (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.

11. 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, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora e/ou pelo Agente de Medição (conforme o caso) 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.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB 2, na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB 2 observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. 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 emissão da CCB 2 de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

**Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Destinatário	Montante de recursos destinados ao Imóvel Destinatário decorrentes de outras	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis

						fontes de recursos	imobiliários
Dom Severino	Vanguarda Engenharia Ltda.,	77.427	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina / PI	Destinação de Recursos (Gastos Futuros)	100%	N/A	Não

**Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (trimestral, em R\$)**

ago/22	set/22	out/22	jan/23	abr/23	jul/23	out/23	jan/24	abr/24
-	1.810.000,00	453.000,00	2.084.000,00	3.624.000,00	3.896.000,00	3.533.000,00	3.307.000,00	2.130.000,00

- 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 provenientes da emissão da CCB 2 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 emissão da CCB 2, o que ocorrer primeiro.
- O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado mês poderá ser compensada nos meses seguintes.
- Para fins de comprovação da Destinação de Recursos e sem prejuízo da obrigação de comprovação da Devedora, o Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, mensalmente, Relatório Mensal acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

### **CCB 3**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído na CCB 3.

#### **Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB 3 serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das 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)**”).
2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão 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.
3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da CCB 3 ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:
  - (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
  - (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e 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.
5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).
6. Para fins exemplificativos, 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, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou 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**”).
7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório mensal no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Mensal**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora e pelo Agente de Medição (conforme o caso).
8. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos 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 no relatório mencionado acima.

9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB 3, nos termos deste instrumento.

10. 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(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**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; e
- (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.

11. 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, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora e/ou pelo Agente de Medição (conforme o caso) 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.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB 3, na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB 3 observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. 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 emissão da CCB 3 de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

**Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Destinatário	Montante de recursos destinados ao Imóvel Destinatário decorrentes de outras	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis

						fontes de recursos	imobiliários
Dom Severino	Vanguarda Engenharia Ltda.,	77.427	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina / PI	Destinação de Recursos (Gastos Futuros)	100%	N/A	Não

**Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (trimestral, em R\$)**

ago/22	set/22	out/22	jan/23	abr/23	jul/23	out/23	jan/24	abr/24
	190.000,00	47.000,00	216.000,00	376.000,00	404.000,00	367.000,00	343.000,00	220.000,00

- 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 provenientes da emissão da CCB 3 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 emissão da CCB 3, o que ocorrer primeiro.
- O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado mês poderá ser compensada nos meses seguintes.
- Para fins de comprovação da Destinação de Recursos e sem prejuízo da obrigação de comprovação da Devedora, o Agente de Medição, por conta e ordem da Devedora, deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, mensalmente, Relatório Mensal acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

**ANEXO**  
**CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 29 de julho de 2022				
<b>SÉRIE</b>	<b>JN</b>	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>			Integral
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</b>							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jd. Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132, Parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>Vanguarda Engenharia Ltda.</b>							
CNPJ: ° 05.248.587/0001-76							
Endereço: Avenida Senador Area Leão, n° 1398							
Bairro	Jockey Clube	Cidade	Teresina	UF	PI	CEP	64049-110
<b>4. LASTRO</b>							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 450, emitida pela Devedora em 29 de julho de 2022, no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitida em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
<b>5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		<b>Endereço</b>		<b>Sociedade</b>		
160.821	2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Teresina/PI		Rua Ângelo Filho, 1.220, Bairro Fátima, Teresina/PI, CEP 64.049-490		Vanguarda Engenharia Ltda.		
<b>6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data de Emissão:	29 de julho de 2022.						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Remuneração:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.						
Data de Vencimento Final:	20 de agosto de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 5,00% (cinco por cento) sobre o saldo total						

	vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.
--	--

#### 7. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval (ii) AFI 1; (iii) CF 1; (iv) Fundo de Obras 1; (v) Fundo de Reserva; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.

#### 8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Parcela	Data de Aniversário	Data Pqto. CCB	Juros	% Amort. sobre Saldo
1	20/08/2022	22/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	20/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	20/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	21/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	20/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	20/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	22/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	20/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	20/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	22/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	20/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	20/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	21/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	20/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	20/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	20/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	20/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	22/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	20/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	20/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	22/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	20/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	20/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	22/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	20/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	20/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	21/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	20/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	20/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	20/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	20/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	20/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	22/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	20/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	20/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	21/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	20/08/2025	S	100,0000%

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 29 de julho de 2022					
<b>SÉRIE</b>	<b>DS</b>	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>			Integral
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</b>							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-010
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132, Parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>Vanguarda Engenharia Ltda.</b>							
CNPJ: ° 05.248.587/0001-76							
Endereço: Avenida Senador Area Leão, nº 1398							
Bairro	Jockey Clube	Cidade	Teresina	UF	PI	CEP	64049-110
<b>4. LASTRO</b>							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 451, emitida pela Devedora em 29 de julho de 2022, no valor de R\$ 20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), emitida em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora (“CCB”).							
<b>5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		<b>Endereço</b>		<b>Sociedade</b>		
77.472	2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Teresina/PI		Avenida Dom Severino, 2.571, Bairro Horto, CEP 64052-535		Vanguarda Engenharia Ltda.		
<b>6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data de Emissão:	29 de julho de 2022.						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Remuneração:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.						
Data de Vencimento Final:	20 de agosto de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 5,00% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpeção judicial						

ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

**7. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval (ii) AFI 2; (iii) CF 2; (iv) Fundo de Obras 2; (v) Fundo de Reserva; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.

**8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Parcela	Data de Aniversário	Data Pcto. CCB	Juros	% Amort. Sobre Saldo Juros
1	20/08/2022	22/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	20/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	20/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	21/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	20/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	20/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	22/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	20/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	20/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	22/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	20/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	20/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	21/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	20/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	20/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	20/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	20/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	22/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	20/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	20/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	22/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	20/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	20/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	22/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	20/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	20/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	21/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	20/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	20/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	20/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	20/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	20/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	22/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	20/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	20/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	21/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	20/08/2025	S	100,0000%

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 29 de julho de 2022					
<b>SÉRIE</b>	DS	<b>NÚMERO</b>	02		<b>TIPO DE CCI</b>		Integral
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</b>							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-010
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º Andar, Sala 132, Parte							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>Vanguarda Engenharia Ltda.</b>							
CNPJ: ° 05.248.587/0001-76							
Endereço: Avenida Senador Area Leão, nº 1398							
Bairro	Jockey Clube	Cidade	Teresina	UF	PI	CEP	64049-110
<b>4. LASTRO</b>							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 452, emitida pela Devedora em 29 de julho de 2022, no valor de R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais), emitida em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora (“CCB”).							
<b>5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		<b>Endereço</b>		<b>Sociedade</b>		
77.472	2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Teresina/PI		Avenida Dom Severino, 2.571, Bairro Horto, CEP 64052-535		Vanguarda Engenharia Ltda.		
<b>6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data de Emissão:	29 de julho de 2022.						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Remuneração:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.						
Data de Vencimento Final:	20 de agosto de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 5,00% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente						

incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

**7. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval (ii) AFI 2; (iii) CF 2; (iv) Fundo de Obras 2; (v) Fundo de Reserva; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.

**8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Parcela	Data de Aniversário	Data Pgto. CCB	Juros	% Amort. sobre Saldo Juros
1	20/08/2022	22/08/2022	S	0,0000%
2	20/09/2022	20/09/2022	S	0,0000%
3	20/10/2022	20/10/2022	S	0,0000%
4	20/11/2022	21/11/2022	S	0,0000%
5	20/12/2022	20/12/2022	S	0,0000%
6	20/01/2023	20/01/2023	S	0,0000%
7	20/02/2023	22/02/2023	S	0,0000%
8	20/03/2023	20/03/2023	S	0,0000%
9	20/04/2023	20/04/2023	S	0,0000%
10	20/05/2023	22/05/2023	S	0,0000%
11	20/06/2023	20/06/2023	S	0,0000%
12	20/07/2023	20/07/2023	S	0,0000%
13	20/08/2023	21/08/2023	S	0,0000%
14	20/09/2023	20/09/2023	S	0,0000%
15	20/10/2023	20/10/2023	S	0,0000%
16	20/11/2023	20/11/2023	S	0,0000%
17	20/12/2023	20/12/2023	S	0,0000%
18	20/01/2024	22/01/2024	S	0,0000%
19	20/02/2024	20/02/2024	S	0,0000%
20	20/03/2024	20/03/2024	S	0,0000%
21	20/04/2024	22/04/2024	S	0,0000%
22	20/05/2024	20/05/2024	S	0,0000%
23	20/06/2024	20/06/2024	S	0,0000%
24	20/07/2024	22/07/2024	S	0,0000%
25	20/08/2024	20/08/2024	S	0,0000%
26	20/09/2024	20/09/2024	S	0,0000%
27	20/10/2024	21/10/2024	S	0,0000%
28	20/11/2024	20/11/2024	S	0,0000%
29	20/12/2024	20/12/2024	S	0,0000%
30	20/01/2025	20/01/2025	S	0,0000%
31	20/02/2025	20/02/2025	S	0,0000%
32	20/03/2025	20/03/2025	S	0,0000%
33	20/04/2025	22/04/2025	S	0,0000%
34	20/05/2025	20/05/2025	S	0,0000%
35	20/06/2025	20/06/2025	S	0,0000%
36	20/07/2025	21/07/2025	S	0,0000%
37	20/08/2025	20/08/2025	S	100,0000%

**ANEXO**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, 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 (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 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 **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Emissora*, celebrado na presente data.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de julho de 2022.

---

**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY

CARGO: DIRETOR

CPF N.º: 250.333.968-97



## ANEXO

### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pela Emissora, artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

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

São Paulo, 29 de julho de 2022.

---

#### **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

NOME: MATHEUS GOMES FARIA

CARGO: DIRETOR

CPF N.º: 058.133.117-69

**ANEXO**

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data entre **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI (“**CCI**”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida lei, a custódia e registro da via assinada por meio digital do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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

São Paulo, 29 de julho de 2022.

---

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

NOME: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA

CARGO: PROCURADOR

CPF N.º: 394.911.448-39

NOME: EDIGARD MACHADO MACEDO

CARGO: PROCURADOR

CPF N.º: 341.499.308-21

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 15.227.994/0004-01  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Matheus Gomes Faria  
Número do Documento de Identidade: 0115418741  
CPF n.º: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 2ª (segunda)  
Número das Séries: 1ª e 2ª  
Emissor: **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98.  
Quantidade: 34.000 (trinta e quatro mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 34.000 (trinta e quatro mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série.  
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, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de julho de 2022.

---

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

NOME: MATHEUS GOMES FARIAS  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 058.133.117-69

**ANEXO**  
**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securizadora, i.e., da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A., suas controladas e coligadas:

Natureza Serviço	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
Agente Fiduciário	CRI	1	183	25.000.000,00	25.000	GARANTIA REAL	Sem Garantia	14/09/2018	20/04/2023	DI+ 4,75% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	3	16.000.000,00	16.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel	01/10/2019	20/01/2023	IGPM 19,56% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	4	30.500.000,00	30.500	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	09/10/2020	21/12/2023	INCC-M + 11,68% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	5	30.081.000,00	30.081	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória	13/05/2020	23/06/2023	INCC-DI 11,68% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	8	59.000.000,00	59.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis	20/07/2020	21/07/2026	IPCA 12,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	6	13.157.300,73	1	GARANTIA REAL	Cobrigação, Fundo de Reserva	31/07/2020	05/09/2025	IGPM 8,7311% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	7	45.200.000,00	45.200	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis	13/11/2020	21/02/2025	INCC-DI 12,68% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza a Serviço	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplimento
Agente Fiduciário	CRI	1	11	19.620.000,00	13.620	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	25/03/2021	23/04/2024	15,03% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	12	19.620.000,00	6.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	25/03/2021	23/04/2024	7,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	13	100.000.000,00	100.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	08/10/2021	21/01/2026	14,71% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	16	25.750.000,00	7.050	GARANTIA REAL	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fundo de Reserva	17/12/2021	21/07/2028	9,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	14	6.300.000,00	6.300	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	28/01/2022	22/12/2026	10,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	17	25.750.000,00	8.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de estoque, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	17/12/2021	21/07/2028	8,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	18	25.750.000,00	10.700	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de estoque, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	17/12/2021	21/07/2028	7,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	15	14.700.000,00	14.700	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	28/01/2022	22/12/2026	8,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CRI	1	105	37.028.000,00	37.028	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Cessão Fiduciária de contratos, Hipoteca	09/02/2018	10/04/2023	DI+ 4,75% a.a.	ADIMPLENTE

**ANEXO**  
**FÓRMULAS E METODOLOGIAS DE CÁLCULOS**

- (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/FGV, 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 primeira Data de Integralização ou saldo devedor após cada amortização última 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:

$$C = \left( \frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI<sub>m-2</sub>= 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 agosto de 2022, será utilizado o número índice do mês de junho de 2022;

NI<sub>m-3</sub>= Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, será utilizado o número índice do mês de maio de 2022;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita nos Cronogramas de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização 1 do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita nos Cronogramas de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita nos Cronogramas de Pagamentos, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2022, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI<sub>m-2</sub> 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 IPCA/IBGE, 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
- (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 nos Lastros, 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 nos Cronogramas de Pagamentos, com base na seguinte fórmula:

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

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:

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

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos), para a 1ª Série dos CRI; e 11,00 (onze inteiros), para a 2ª Série dos CRI;

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

- (3) **Amortização.** O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, 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 os Cronogramas de Pagamentos.

- (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) **LTV:** o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado da CCB} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{Direitos Creditórios} + 70\% * \text{VGV do Estoque} + (-)\text{Impostos}} < 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da CCB = Saldo Devedor Atualizado da CCB, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer dos Empreendimentos Alvo atualizado a ser indicado no Relatório Mensal.

Caixa Fundos de Obra = Somatório do saldo dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

Direitos Creditórios = Receita a receber das Unidades Vendidas nos Empreendimento, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em estoque dos Empreendimentos, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimento e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque dos Empreendimentos, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia).

- (6) **Multa por Descumprimento:** a Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

2,5% a.a. (dois e meio 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.

**ANEXO**  
**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**I – Valores das Despesas da Operação**

<b>Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat)</b>					
<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>
Securitizadora (emissão, distribuição, CCB etc.)	CPSec	Fixo	250.000,00	12,15%	284.575,98
Assessoria Jurídica	NFA	Fixo	98.000,00	14,53%	114.660,11
Pré-Registro Integralização 1 e 2	CETIP - B3	0,0290%	5.775,64	0,00%	11.551,28
Liquidação Financeira Integralização 1 e 2		0,0010%	30,00	0,00%	80,00
Registro do CCI - CPSec e Pavarini (3 CCIs)		0,0030%	4.080,00	0,00%	4.080,00
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	19.000,00	9,65%	21.029,33
Implementação e registro CCI	O. Trust	Fixo	6.000,00	12,15%	6.829,82
Custodia da CCI - 1º anual - até 3 CCIs	O. Trust	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Auditoria Recebível - Jurídica Financeira	Arke	Fixo	5.310,00	0,00%	5.310,00
Cadastro Recebível	Arke	Fixo	2.360,00	0,00%	2.360,00
Auditoria de Obra - 2 obras	MV	Fixo	6.000,00	0,00%	12.000,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
(-) Depósito Adiantado					- 250.000,00
<b>TOTAL CUSTOS FLAT</b>					<b>223.859,57</b>

<b>Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes</b>						
<b>Manutenção</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>Periodicidade</b>
Taxa de Administração do CRI	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal
Agente de Medição	MV	Fixo	30.000,00	0,00%	30.000,00	Mensal
Agente de Monitoramento (inicial)	ARKE	Contrato	1.800,00	0,00%	1.800,00	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	350,00	0,00%	350,00	Mensal
Custo por Integralização		Variável	5.775,64	0,00%	5.775,64	Trimestral
Custodia CCI B3		Variável	748,00	0,00%	748,00	Mensal
Banco Escriturador	Itaú	Fixo	1.400,00	0,00%	1.400,00	Mensal
Contabilidade	Projeto	Fixo	450,00	0,00%	450,00	Mensal
Auditoria	Crowe	Fixo	450,00	0,00%	450,00	Mensal
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	15.000,00	9,65%	16.602,10	Anual
Custódia CCI	O. Trust	Fixo	5.000,00	9,65%	5.534,03	Anual
Diversos (Motoboy, serviço bancário etc.)		Variável	500,00	0,00%	500,00	Mensal
<b>TOTAL DESPESAS RECORRENTES</b>					<b>69.301,29</b>	

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 listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia da CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração do Intermediador Líder, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) Remuneração residual do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (vii) Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (viii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (ix) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas a partir do 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, 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) 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 resgate total do 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\$ 600,00 (seiscentos 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 devida ao 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 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 o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. 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\$ 600,00 (seiscentos 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 conseqüentes 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”;

- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no valor inicial estipulado na Tabela 2, acima, sempre a título de reembolso, de acordo com os valores cobrados pelo Banco Escriturador e Liquidante dos CRI;
- (iv) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia da CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, 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 anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (v) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas mensais 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 o resgate integral dos CRI;
- (vi) Remuneração mensal do Agente de Monitoramento em 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 o resgate total do CRI;
- (vii) Remuneração mensal do Agente de Medição, em 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 o resgate total do CRI;
- (viii) 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) Garantidor(es), 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;

- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) 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.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI 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;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) 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 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 Emissão;

*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, 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 (a), 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 dos CRI. 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 dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Media Provisória 1.103, caso o patrimônio separado dos CRI 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

## 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.

#### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

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

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores

mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo 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 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado

em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

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

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

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

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

#### Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas



não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

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

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

## 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 Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), 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 Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) 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 Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) 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 Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), 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.

### 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 Emissora ou da Devedora. 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 Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora 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 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 (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora 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 Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, 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 Emissora.

#### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora 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 Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora 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, 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 da Devedora. 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 da Devedora.

#### 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.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

#### **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 Emissora, 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 Emissora 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 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 Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora 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 Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista nos Lastros, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora 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 Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

#### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, 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 Emissora 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 pela Devedora.

Nos termos dos Lastros, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize 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 Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

#### Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora 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 aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, 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 Emissora 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 Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora 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 Emissora perante os Titulares dos CRI.

#### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora 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 Emissora 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 Emissora, 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, 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.

#### Risco Operacional.

A Emissora 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 Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora 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 Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

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

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

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência

anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

#### Risco de Concentração.

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

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

##### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

##### Risco de crédito

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

##### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação 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 Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

##### Risco relacionado ao 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.

##### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado

brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

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

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada das CCBs e, conseqüentemente, o resgate antecipado total 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.

#### Risco Estrutural

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

#### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

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

#### Risco em Função da Dispensa de Registro

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

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

#### Restrição à negociação

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

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com

relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – 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.

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

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que corresponde a menos de 25% (vinte e cinco por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia 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 CCBs e, conseqüentemente, o resgate antecipado total 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 da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

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

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, 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.

#### Risco relacionado à garantia fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Fiador(es) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade do(s) Fiador(es) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Fiador(es) terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Lastros.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de 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, caso durante o período em que não houver a devida constituição (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), 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.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Emissora 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 da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

#### Risco de Desapropriação de Imóvel(is) Destinatário(s).

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, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

**ANEXO**  
**CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÕES**

Serão realizadas Integralizações Subsequentes conforme descrito abaixo:

<b>CRONOGRAMA INTEGRALIZAÇÕES</b>				
<b>Período</b>	<b>Mês</b>	<b>Condição</b>	<b>Valor Mínimo</b>	<b>Valor Máximo</b>
Emissão				
1ª Integralização	ago/22	Condição Precedente (Integralização1)	3.000.000,00	3.000.000,00
2ª Integralização	set/22	Condição Precedente (Integralização2)	7.000.000,00	7.000.000,00
1º trimestre	out/22	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	4.480.000,00	7.000.000,00
2º trimestre	jan/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	4.980.000,00	8.500.000,00
3º trimestre	abr/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	7.610.000,00	11.300.000,00
4º trimestre	jul/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	5.610.000,00	8.700.000,00
5º trimestre	out/23	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	4.840.000,00	7.400.000,00
6º trimestre	jan/24	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	5.260.000,00	9.050.000,00
7º trimestre	abr/24	Condição Precedente (Integralização Subsequente)	-	6.050.000,00
			42.780.000,00	68.000.000,00



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q9MKP-B9RSM-A9937-R8KEJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Geraldi Arruy (CPF \*\*\*.333.968-\*\*) )

Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel (CPF \*\*\*.229.748-\*\*) )

Rafael Toni (CPF \*\*\*.115.638-\*\*) )

Verusca Sartorelli Medeiros (CPF \*\*\*.284.658-\*\*) )

Mara Cristina Lima (CPF \*\*\*.236.208-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/Q9MKP-B9RSM-A9937-R8KEJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>