



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PHV ENGENHARIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º Andar, Sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram em 22 de agosto de 2022, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 19ª (Décima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PHV Engenharia Ltda.*” (“Termo de Securitização”);
- (ii) em 25 de agosto de 2022, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão (“B3”) apresentou exigências para o registro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série

da 19ª (décima nona) emissão da Emissora (“CRI”) e do Termo de Securitização (“Exigências B3”);

(iii) nos termos da Cláusula 16.10 (i) do Termo de Securitização e do Art. 25, § 3º, inciso III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, o Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente da aprovação dos titulares dos CRI em caso de necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(iv) em atendimento às Exigências B3, as Partes resolvem celebrar o presente Aditamento (conforme abaixo definido); e

(v) 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, resolvem as Partes, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 19ª (Décima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PHV Engenharia Ltda.*” (“Aditamento”).

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, não expressamente aqui definidos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a definição da “B3”, constante da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“ <u>B3</u> ”:	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
----------------	--

--	--

2.2. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a definição de “Período de Capitalização”, constante da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

<u>“Período de Capitalização”:</u>	<i>significa o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;</i>
------------------------------------	---

2.3. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a descrição **(i)** do Valor Nominal Unitário, constante da Cláusula 5.1 (iv) do Termo de Securitização; **(ii)** do Preço de Integralização e Forma de Integralização, constante da Cláusula 5.1 (x) do Termo de Securitização; **(iii)** da Remuneração dos CRI, constante da Cláusula 5.1. (xi) do Termo de Securitização; **(iv)** da Amortização Programada dos CRI, constante da Cláusula 5.1. (xiii) do Termo de Securitização; e **(v)** de Sistema de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira, constante da Cláusula 5.1 (xix) do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

(...)

(iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(...)

(x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da

remuneração, integralizados à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. E não será admitida a possibilidade de ágio ou deságio.

(xi) Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista na Cláusula VI abaixo.

(...)

(xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa Antecipada, Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização.

(...)

(xix) Ambiente de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: B3.

2.4. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

6.1. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”).

2.5. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

6.8. Local de Pagamento: *Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.*

2.6. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem inserir no Termo de Securitização a Cláusula 7.3, com a seguinte redação:

7.3. *Em caso de Resgate Antecipado Compulsório ou de Amortização Extraordinária Compulsória, conforme previsto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Compulsório ou da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso.*

2.7. Em cumprimento às Exigências B3, as Partes resolvem alterar a Cláusula 8.10 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

8.10. *A Oferta Restrita será encerrada (i) quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão; ou (ii) em caso de Distribuição Parcial, a critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta; ou (iii) quando o Prazo Máximo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro.*

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

3.2. As Partes resolvem consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar em sua versão consolidada, conforme

constante do Anexo I deste Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes acordam que este Aditamento será 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 de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento.

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

4.3. Este Aditamento é celebrado 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.

4.4. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.5. Este Aditamento não constitui novação ou renúncia do Termo de Securitização, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Aditamento.

4.6. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela

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

São Paulo, 26 de agosto de 2022.

(restante da página intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 19ª (Décima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PHV Engenharia Ltda.)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO I

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PHV ENGENHARIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º Andar, Sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Art. 26, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto, com a Emissora, as “Partes”),

Firmam o presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de acordo com a Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado **(i)** as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer

outros documentos significam uma referência a tais documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário”</u> :	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º Andar, Sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
<u>“Agente Registrador dos CRI”</u> :	significa a COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	significa a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, constituída pelas Garantidoras em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”</u> :	significa a amortização extraordinária compulsória do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização, em decorrência da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora;
<u>“ANBIMA”</u> :	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77;

“ <u>Anexos</u> ”:	significam os anexos deste Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	significa a assembleia geral de Titulares de CRI em Circulação, realizada na forma da Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa o auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
“ <u>Aval</u> ”:	significa a garantia fidejussória de aval prestada pelos Avalistas em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Avalistas</u> ”:	significam, conjuntamente, o Sr. PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de identidade RG nº M-6.042.752 e inscrito no CPF sob o nº 692.868.506-97, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Xingu, nº 376, apto. 301, bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-690; e o Sr. PAULO HENRIQUE CARVALHO DE VASCONCELOS , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº M-1.600.900, inscrito no CPF sob o nº 063.912.736-34, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Arrudas, nº 370, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-400;
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>Banco Central</u> ”:	significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo

	Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	significa o boletim de subscrição do CRI, por meio do qual os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalização sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	significa a República Federativa do Brasil;
“ <u>B3</u> ”:	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>CARF</u> ”:	significa o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”;	significa a ordem de alocação dos recursos recebidos da liquidação dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, conforme estabelecido na Cláusula XIII deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a cédula de crédito imobiliário escritural representativa dos Créditos Imobiliários, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	significa a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária: (i) dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos de contratos de locação que tenham como objeto os Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (ii) dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos da alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em favor de terceiros, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“ <u>Central Depositária</u> ”:	significa a B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;
“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrador e operacionalizado pela B3;
“ <u>Chamadas de Capital</u> ”:	significam as chamadas de capital para integralização dos CRI subscritos pelos Investidores Profissionais, nos termos dos seus respectivos Compromissos de Investimento;
“ <u>CMN</u> ”:	significa o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	significa o “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ”.
“ <u>Código Civil</u> ”:	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”:	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição e Integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> ”, a ser celebrado entre determinado Investidor Profissional e a Emissora;
“ <u>Condições Precedentes para a Primeira Integralização</u> ”:	significam as condições precedentes para a primeira integralização das Notas Comerciais, pela Emissora, previstas na Cláusula 4.7.2.1. do Termo de Emissão;
“ <u>Condições Precedentes para a Segunda Integralização</u> ”:	significam as condições precedentes para a segunda integralização das Notas Comerciais, pela Emissora, previstas na Cláusula 4.7.2.2. do Termo de Emissão;

“<u>Conta Centralizadora</u>” ou “<u>Conta do Patrimônio Separado</u>”:	significa a conta corrente nº 18.404-7, agência 6327, do Banco Liquidante, de titularidade da Emissora, aberta e usada exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, nos termos do Art. 37 da Resolução CVM 60, (i) na qual serão depositados (a) os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, devidos e pagos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais; (b) os valores decorrentes da eventual excussão dos Créditos Fiduciários; e (c) quaisquer outros recursos legitimamente relacionados à Emissão; (ii) para a qual serão transferidos os recursos necessários para a formação e manutenção do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas; (iii) na qual serão mantidos os recursos obtidos com a integralização dos CRI até que sejam cumpridas as Condições Precedentes para a Primeira Integralização e as Condições Precedentes para a Segunda Integralização, conforme aplicável, momento em que tais recursos serão utilizados para a integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções previstas na Cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão;
“<u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis</u>”:	significam, conjuntamente, os “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrados entre as Garantidoras e a Emissora;
“<u>Contrato de Cessão Fiduciária</u>”:	significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i>”, celebrado entre as Garantidoras e a Emissora;
“<u>Contrato de Custódia</u>”:	significa o “<i>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Títulos e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante;
“<u>Contrato de Escrituração</u>”:	significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, Agente Liquidante e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador;

“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	significa a Securitizadora;
“ <u>Créditos Fiduciários</u> ”:	significam, conjuntamente, (i) os direitos creditórios performados oriundos de contratos de locação que tenham como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) os direitos creditórios futuros a serem originados de contratos de locação que terão como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) direitos creditórios performados oriundos de alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária em favor de terceiros; e (iv) dos direitos creditórios futuros a serem originados de eventual alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária em favor de terceiros, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos descritos nos itens (i) a (iv) acima;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário da Nota Comercial, da Remuneração da Nota Comercial e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão);
“ <u>CRI</u> ”:	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 19ª (décima nona) emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	significa para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) os CRI detidos pela Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, (ii) os CRI detidos pelos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, (iii) os CRI

	detidos por qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar;
“ <u>Custodiante</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	significa a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-022, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>CVM</u> ”:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	significa cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de agosto de 2022;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	significa cada uma das datas de integralização dos CRI, conforme indicada no respectivo Boletim de Subscrição, observado o disposto no Compromisso de Investimento;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	significa cada uma das datas em que a Emissora deverá realizar o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de agosto de 2029;
“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para estruturação da Oferta Restrita, conforme descritas na Cláusula XV deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	significam as despesas incorridas pela Emissora para manutenção da estrutura da Emissão, conforme descritas na Cláusula XV deste Termo de Securitização;

“ <u>Despesas</u> ”:	significam as Despesas de Estruturação e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;
“ <u>Devedora</u> ”:	significa a PHV ENGENHARIA LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Kepler, nº 441, Loja 7 a 10 e 18, Santa Lúcia, CEP 30.360-240, inscrita no CNPJ sob o nº 02.266.792/0001-76;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	tem o significado atribuído na cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	significam, quando referidos conjuntamente, (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Compromisso de Investimento; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI e demais documentos necessários à Emissão e à Oferta Restrita;
“ <u>Emissão</u> ”:	significa a 19ª (décima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	significa a COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07;
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	significam, conjuntamente, os empreendimentos para os quais serão destinados os recursos recebidos pela Devedora em razão de emissão das Notas Comerciais, identificados na Tabela 1 do Anexo XI deste Termo de Securitização;

“ <u>Empresa de Monitoramento</u> ”:	significa a empresa especializada para a realização de monitoramento dos Créditos Fiduciários e averiguação das informações indicadas pelas Garantidoras no Relatório de Acompanhamento, nos termos da Cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada em 22 de agosto de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	significam os eventos listados na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	significa o fundo de despesas no montante equivalente às despesas recorrentes da Emissão, previstas e aquelas que venham a ser necessárias no período de 12 (doze) meses subsequentes, que será mantido integralmente na Conta do Patrimônio Separado, e utilizado, caso necessário, para pagamento das despesas recorrentes da Emissão, conforme previstas neste Termo de Securitização, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Fundo de Liquidez</u> ”:	significa o fundo de liquidez no montante equivalente aos 3 (três) eventos de pagamento de Remuneração subsequentes à Data de Emissão, que será mantido integralmente na Conta do Patrimônio Separado, e utilizado, caso necessário, para pagamento das obrigações assumidas pela Devedora no

	âmbito das Notas Comerciais e dos CRI, respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Garantias</u> ”:	significam, conjuntamente, o Aval, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez;
“ <u>Garantidoras</u> ”:	significam, conjuntamente, a Devedora, a São Judas e a Mônaco;
“ <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ”:	significam, conjuntamente, as unidades imobiliárias de determinados empreendimentos, identificados no Anexo IV do Termo de Emissão, objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>IN</u> ”:	significa Instrução Normativa;
“ <u>Intervenientes Anuentes</u> ”:	significam, conjuntamente, a Sra. MARIANA SCHARLE DE VASCONCELOS , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº M-11.865.885, inscrita no CPF sob o nº 048.271.876-57, residente e domiciliada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Xingu, nº 376, apto. 301, bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-690; e a Sra. BETÂNIA PINHEIRO DE VASCONCELOS , brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de identidade RG nº M-437.359, inscrita no CPF sob o nº 785.692.656-20, residente e domiciliada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Arrudas, nº 370, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-400;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	significam as aplicações financeiras em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Liquidante, que podem ser realizadas com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	significa o imposto sobre operações de câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	significa o imposto sobre operações com títulos e valores mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	significa o imposto de renda retido na fonte;
“ <u>JUCEMG</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
“ <u>JUCESP</u> ”:	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>JTF</u> ”:	significa jurisdição de tributação favorecida;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos

	contra a administração pública, tais como a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016 e, conforme aplicável, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e o UK Bribery Act, conforme aplicável. A U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act (UKBA), a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e/ou as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia, bem como quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty’s Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia e/ou por seus comitês de sanções, e/ou inclusão da respectiva pessoa, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 4.591</u> ”:	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 5.474</u> ”:	significa a Lei nº 5.474, de 18 de julho de 1968, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.929</u> ”:	significa a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.195</u> ”:	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”:	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Mônaco</u> ”:	significa a PHV/MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Kepler, nº 441, Loja 7, Santa Lucia, CEP 30.360-240, inscrita no CNPJ sob o nº 18.210.671/0001-42;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	significa o montante mínimo da Oferta Restrita, para fins de Distribuição Parcial, equivalente a 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI;
“ <u>Multa de Pré-Pagamento</u> ”:	significa o valor a ser pago pela Devedora nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculada na forma da Cláusula 5.3 do Termo de Emissão;
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	significam as notas comerciais emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	significam, quando referidas em conjunto, (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelas Garantidoras e pelos Avalistas por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelas Garantidoras e pelos

	Avalistas nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (vi) qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias.
“<u>Oferta</u>” e “<u>Oferta Restrita</u>”:	significa a oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador

	Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM;
“ <u>Partes Relacionadas</u> ”:	significam os sócios, administradores e sociedades sob controle comum e coligadas de uma determinada pessoa;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelo Fundo de Liquidez; (iii) pelo Fundo de Despesas; (iv) pelos Investimentos Permitidos; e (v) pela Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores que nela sejam depositados;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”:	significa o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	significa o prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;
“ <u>Preço de Integralização das Notas Comerciais</u> ”:	significa o valor devido pela Emissora à Devedora em razão da subscrição e integralização das Notas Comerciais, no

	montante previsto nas Cláusulas 4.7.1 e seguintes do Termo de Emissão;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	significa o Valor Nominal Unitário do respectivo CRI na sua Data de Integralização, não sendo admitida a aplicação de ágio ou deságio;
“ <u>Prestadores de Serviços</u> ”:	significa (i) a Emissora; (ii) o Agente Fiduciário; (iii) o Custodiante; (iv) a Empresa de Monitoramento; (v) o Escriturador; (vi) o Banco Liquidante; e (vii) a B3, quando referidos em conjunto;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	significa o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, segregando-o do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no Art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
“ <u>Relatório de Acompanhamento</u> ”:	significa o relatório de acompanhamento dos Créditos Fiduciários, que deverá ser elaborado pelas Garantidoras com base no modelo constante do Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	significa a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Integralização até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculada de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”:	significa o resgate antecipado compulsório dos CRI, a ser realizado pela Emissora em caso de realização, pela Devedora, do resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do item 5.1 do Termo de Emissão ou na declaração

	do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 23</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
“ <u>RFB</u> ”:	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>São Judas</u> ”:	significa a SÃO JUDAS TADEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Kepler, nº 441, Loja 10, Santa Lucia, CEP 30.360-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.671.159/0001-91;
“ <u>Substituição de Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ”:	significa a possibilidade da Devedora e das demais Garantidoras solicitar a substituição de um ou mais Imóveis Alienados Fiduciariamente, desde que observado o procedimento previsto na Cláusula 4.10.3.1 do Termo de Emissão;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	tem seu significado atribuído na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Emissão</u> ”:	significa o “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Privada, da PHV Engenharia Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora, a Emissora, as Garantidoras, os Avalistas e as Intervenientes Anuentes;

“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 19ª (Décima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PHV Engenharia Ltda.</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	significam os titulares dos CRI;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	significa o montante equivalente às Despesas Recorrentes dos 12 (doze) meses subsequentes;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Liquidez</u> ”:	significa o montante equivalente aos 3 (três) eventos de pagamento de Remuneração subsequentes à Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	significa o valor nominal unitário dos CRI que, na Data de Emissão, corresponde a R\$1.000,00 (mil reais);
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	significa o valor total da Emissão, na Data de Emissão, equivalente a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).

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

CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1. A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 30 de março de 2022, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 199.173/22-9.

2.2. O Termo de Emissão foi celebrado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 22 de agosto de 2022, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Notas Comerciais; **(ii)** a outorga da garantia real de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iii)** a vinculação das Notas Comerciais aos CRI; bem como **(iv)** a autorização aos administradores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Notas Comerciais, podendo, inclusive, celebrar aditamentos ao Termo de Emissão (“Ato Societário da Devedora”).

2.3. As Garantias foram outorgadas com base nas deliberações: **(i)** do Ato Societário da Devedora; e **(ii)** da Reunião de Sócios da São Judas, realizada em 22 de agosto de 2022 (“Atos Societários das Garantidoras”).

2.4. O Ato Societário da Devedora e os Atos Societários das Garantidoras foram devidamente protocolados para registro e arquivamento perante a JUCEMG.

CLÁUSULA III – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS AOS CRI

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem coobrigação, a totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo seus respectivos acessórios, aos CRI objeto da Emissão, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI e sujeitos ao Regime Fiduciário constituído pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização.

3.2. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que, nesta data, não há qualquer conflito de interesses existentes entre ambos e/ou quaisquer Prestadores de Serviços da Emissão. O Agente Fiduciário apresenta a declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

3.3. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto ao Custodiante, nos termos do Art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, bem como será registrado junto à central depositária da B3, nos termos do Art. 26 § 2º da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula IV. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430.

4.2. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observada a possibilidade alteração em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).

4.3. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão perfeitamente descritos e individualizados no Anexo I deste Termo de Securitização e foram adquiridos pela Emissora em decorrência da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

4.5. A integralização das Notas Comerciais, pela Emissora, está condicionada ao cumprimento das **(i)** Condições Precedentes para a Primeira Integralização; e **(ii)** a partir de dezembro de 2022, Condições Precedentes para a Segunda Integralização, previstas nos itens 4.7.2.1 e 4.7.2.2. do Termo de Emissão, respectivamente, quais sejam:

Condições Precedentes para a Primeira Integralização

- (i)** formalização de todos os Documentos da Operação;
- (ii)** recebimento pela Emissora, na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da Oferta Restrita, de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Oferta atestando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (iii)** comprovação do registro do Termo de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, e de São Paulo, estado de São Paulo;
- (iv)** comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de

Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, e de São Paulo, estado de São Paulo;

(v) comprovação do protocolo do Ato Societário da Devedora e dos Atos Societários das Garantidoras para registro e arquivamento na JUCEMG;

(vi) comprovação, cumulativamente:

(a) da assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis referentes aos Imóveis Alienados Fiduciariamente dos empreendimentos **(1)** “*Mountain View*”; **(2)** “*Estacionamento (Park Fácil)*”; **(3)** “*Raja Quick*”; **(4)** “*Cássio Resende*”; e **(5)** “*Edifício Beethoven*”, conforme listados no Anexo IV do Termo de Emissão, sendo certo que, observado o disposto na alínea (b) abaixo, todos os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis listados nesta alínea deverão ser protocolados para registro dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da primeira Data de Integralização, exceto aqueles com relação às unidades do “*Edifício Beethoven*”, a unidade 302 do “*Raja Quick*” e as unidades 504 e 505 do “*Mountain View*”, cujo protocolo de registro das respectivas Alienações Fiduciárias deverá ser apresentado dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização; e

(b) do protocolo dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis referentes aos Imóveis Alienados Fiduciariamente **(1)** das unidades do empreendimento “*Raja Quick*”, conforme listados no Anexo IV do Termo de Emissão, no competente Cartório de Registro de Imóveis, exceto com relação à unidade 302 do “*Raja Quick*”; e **(2)** das unidades 201 e 301 do empreendimento “*Mountain View*”, conforme listados no Anexo IV deste Termo de Emissão. O competente registro da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser obtido conforme o prazo estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e no item 4.10.3.4 do Termo de Emissão;

(vii) não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão;

- (viii) recebimento da declaração de custódia do Termo de Securitização e da CCI pela Instituição Custodiante;
- (ix) registro do Termo de Securitização e dos CRI na B3;
- (x) comprovação de que o ‘loan to value’ máximo (“LTV”) equivale a 33,54% (trinta e três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento), por meio da divisão **(a)** da soma do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem integralizadas na referida Data de Integralização; e **(b)** do valor de mercado dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis indicados no item “vi” acima, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada previamente aprovada pela Emissora; e
- (xi) emissão, subscrição e integralização dos CRI, no montante de R\$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).

Condições Precedentes para a Segunda Integralização

- (i) não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido no Termo de Emissão;
- (ii) comprovação de protocolo dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis referentes à constituição de Alienação Fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente dos empreendimentos “Infinity” e “Jao”, conforme listados no Anexo IV do Termo de Emissão, com valor de mercado compatível para manutenção do LTV máximo previsto no Termo de Emissão, para registro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, sendo que o registro deverá ser obtido conforme o prazo estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e no item 4.10.3.4 do Termo de Emissão;
- (iii) comprovação de que o LTV máximo equivale a 58,83% (cinquenta e oito inteiros e oitenta e três centésimos por cento), por meio da divisão **(a)** da soma do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais já integralizadas e a serem integralizadas na referida

Data de Integralização; e **(b)** do valor de mercado dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis protocolados para registro nos termos do item “ii” acima, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada previamente aprovada pela Emissora;

- (iv)** comprovação da obtenção da competente certidão de baixa de construção e o “*habite-se*”, emitidos pelos respectivos órgãos competentes, com relação a todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente listados no Anexo IV do Termo de Emissão; e
- (v)** a integralização dos CRI, no montante de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), conforme procedimento de chamada de capital previsto neste Termo de Securitização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI na segunda Data de Integralização será equivalente ao preço unitário dos CRI na segunda Data de Integralização.

4.6. A Emissora pagará, com os recursos obtidos a partir da subscrição e integralização dos CRI, à Devedora o Preço de Integralização das Notas Comerciais, na conta indicada no Termo de Emissão, desde que respectivamente cumpridas todas as Condições Precedentes para a Primeira Integralização e as Condições Precedentes para a Segunda Integralização, sendo certo que do Preço de Integralização das Notas Comerciais serão deduzidos **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta, equivalente a R\$161.334,01 (cento e sessenta e um mil, trezentos e trinta e quatro reais e um centavo), montante este que será utilizado pela Emissora para pagamento, por conta e ordem da Devedora, dos respectivos prestadores de serviço da Emissão; **(ii)** o montante equivalente a soma dos 3 (três) eventos de pagamento da Remuneração subsequentes à respectiva Data de Integralização, aumentando de forma proporcional e correspondente a cada integralização do Valor do Preço de Integralização, para a constituição do Fundo de Liquidez; e **(iii)** o montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para constituição do Fundo de Despesas.

4.7. Em observância ao artigo 33 da Resolução CVM 60, as vias eletrônicas do Termo de Emissão, da CCI, uma via original da Escritura de Emissão de CCI, e este Termo de Securitização, serão mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o Custodiante terá a obrigação de

diligenciar para que os referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

4.8. Observado o disposto no Art. 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** no Custodiante, nos termos do parágrafo único do Art. 23 da Lei 10.931; e **(ii)** na B3, nos termos do Art. 26 § 2º da Lei nº 14.430.

4.9. O Custodiante assina a declaração constante do Anexo IV do presente Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras **(i)** fazer custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** realizar o registro da CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

4.10. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

4.11. Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direto creditório e da correspondente operação que o lastreia.

4.12. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas nas Notas Comerciais. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e com a excussão das Garantias serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos da Emissora. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou,

em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

4.12.1. Nos termos do item do Termo de Emissão é admitida a realização de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sendo certo que, na forma do Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a determinados Eventos de Vencimento Antecipado.

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

4.12.3. As Garantidoras deverão enviar à Emissora, mensalmente, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, o Relatório de Acompanhamento. Sem prejuízo do envio, trimestral, do Relatório de Acompanhamento, a Emissora poderá contratar, as expensas do patrimônio separado dos CRI, a Empresa de Monitoramento para verificar *in loco*, caso necessário, os imóveis referentes aos Créditos Fiduciários para comprovação das informações indicadas no Relatório de Acompanhamento.

4.13. Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, a Emissora deverá, a título gratuito, nos prazos previstos nos Documentos da Operação **(i)** liberar a Cessão Fiduciária; **(ii)** liberar a Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(iii)** transferir à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, o saldo remanescente do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, caso existam.

4.14. Garantias. Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora, pelas Garantidoras e pelos Avalistas, bem como para recomposição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, foram constituídas as seguintes Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Foi constituída Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. A Devedora, sob pena de incorrer na hipótese de vencimento antecipado automático da Nota Comercial, conforme previsto no item 6.1. “ii” do Termo de Emissão, se obrigou a providenciar o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais;
- (ii) Cessão Fiduciária: As Garantidoras, neste ato, cederam fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514, o domínio resolúvel e a posse indireta dos **(a)** direitos creditórios performados oriundos de contratos de locação que tenham como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; **(b)** direitos creditórios futuros a serem originados de contratos de locação que terão como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; **(iii)** direitos creditórios performados oriundos de alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; e **(iv)** direitos creditórios futuros a serem originados de eventual alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária em favor de terceiros, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade das Garantidoras e que venham a ser titulados pelas Garantidoras;
- (iii) Aval. Os Avalistas compareceram ao Termo de Emissão, na qualidade de avalistas, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto no Termo de Emissão), nos termos do Artigo 897 e seguintes do Código Civil, bem como de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras, aplicando-se as disposições do item 4.10.2 e seguintes do Termo de Emissão;
- (iv) Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas. Conforme descritos na Cláusula X deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA V – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA DEVEDORA

5.1. Os CRI possuem as características descritas a seguir:

- (i) Emissão: 19ª (décima nona) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: 1ª (primeira) série.
- (iii) Quantidade de CRI: 35.000 (trinta mil) CRI, observada a possibilidade de cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).
- (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (v) Valor Total da Emissão: R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observada a possibilidade de redução do Valor Total da Emissão em decorrência do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita na hipótese de Distribuição Parcial (conforme definida no Termo de Securitização).
- (vi) Data de Emissão: 22 de agosto de 2022.
- (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Resgate Antecipado Compulsório, previstas neste Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 22 de agosto de 2029.
- (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.
- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário

acrescido da remuneração, integralizados à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. E não será admitida a possibilidade de ágio ou deságio.

- (xi) Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista na Cláusula VI abaixo.
- (xii) Pagamento da Remuneração: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Remuneração será paga aos Titulares dos CRI nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização.
- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa Antecipada, Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização.
- (xiv) Amortização e Resgate Antecipados Facultativos: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar **(a)** o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais; e/ou **(b)** a amortização extraordinária antecipada facultativa do valor nominal unitário das Notas Comerciais, devendo a Emissora realizar o correspondente resgate dos CRI ou amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula VII abaixo.
- (xv) Prioridade e Subordinação. Não se aplica à presente Emissão.

- (xvi) Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.
- (xvii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago. Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xvii).
- O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.
- (xviii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.
- (xix) Ambiente de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, nos termos da Cláusula 6.8 deste Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Devedora; **(ii)** constituição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora; e **(iii)** Preço de Integralização das Notas Comerciais, observadas as deduções acima.
- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Corporativo. *Concentração*: Concentrado. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Restrita, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora,
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII deste Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.
- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI deste Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independerá de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo.

O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.

Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

(xxix) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.

(xxx) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 22 de agosto de 2029, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

(xxxi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São os Empreendimentos Alvo identificados na Tabela 1 do Anexo XI deste Termo de Securitização.

(xxxii) Os Empreendimentos Alvo têm “habite-se”? Não.

(xxxiii) Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Não.

5.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos da Nota Comercial e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição dos Empreendimentos Alvo, a serem realizados pela Devedora a partir da data de assinatura do Termo de Emissão, ainda que por meio de sociedades de seu grupo econômico ou, ainda, em sociedades em que detenha participação societária, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos competentes empreendimentos imobiliários (“Investidas”) incluindo a construção dos Empreendimentos Alvo, conforme

cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II do Termo de Emissão (“Destinação Futura” e a “Destinação dos Recursos”).

5.3. A Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais para as Investidas, conforme despesas por estas comprovadamente incorridas e conforme porcentagem indicada no Anexo XI deste Termo de Securitização e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo.

5.4. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para as Investidas por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou **(iii)** mútuo. Tais investimentos deverão ser comprovados junto do envio do Relatório (abaixo definido), conforme modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão.

5.5. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo XI deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI.

5.5.1. A Devedora declarou no Termo de Emissão que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, os Empreendimentos Alvo não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

5.5.2. A Devedora deverá alocar, na forma disposta no item 5.2 acima, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Nota Comercial 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 na Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao agente fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

5.6. Qualquer eventual alteração com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvos deverá ser precedida de aditamento do Termo de Emissão, bem como aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos Titulares dos CRI, desde que a totalidade dos recursos permaneça investida nos Empreendimentos Alvo.

5.7. Qualquer eventual alteração com relação a lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação reunidos em assembleia geral, conforme procedimento indicado no Termo de Securitização (abaixo definido) e deverá ser procedida de aditamento ao Termo de Emissão e de aditamento a este Termo de Securitização (abaixo definido), bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

5.8. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nas cláusulas acima, até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

5.9. Para fins de comprovação da Destinação Futura, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos do Termo de Emissão, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para os Empreendimentos Alvo, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III do Termo de Emissão, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia dos meses de junho e dezembro devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora (“Relatório”), sendo que, excepcionalmente, o primeiro Relatório deverá ser apresentado em 30 de dezembro de 2022 e acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

5.10. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e

exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

5.11. O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas no item 5.2 acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos no Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista nos incisos “vii” e “xx” do item 6.1. do Termo de Emissão e, consequentemente, no Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

5.12. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins previstos no Termo de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o item 5.2 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

5.13. Compreende-se por **(i)** “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros; e **(ii)** “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

5.14. 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 e dos Documentos Comprobatórios. Sem prejuízo, 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 desta Emissão. Adicionalmente, o Agente

Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora no âmbito do cumprimento da comprovação da Destinação de Recursos.

5.15. 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 Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

5.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

5.17. A Emissora e o Agente fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

5.18. A Devedora declara que é acionista ou sócia controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos do Termo de Emissão, conforme definição constante do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva Investida.

CLÁUSULA VI –REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e

cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”).

6.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data da Emissão (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração ode vencimento antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatordeJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização (abaixo definido), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “ n ” um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, expressa no dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = 3,5000 (três inteiros e cinquenta centésimos);

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI e a primeira data de cálculo no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração (abaixo definido) imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I a presente Termo de Emissão, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1+TDI_k)$, sendo que cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “*Fator DP*” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iii) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (v) O cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “*Caderno de Fórmulas e Notas Comerciais – CETIP21*” disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).
- (vi) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.2.1. Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Titular dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.2.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos

Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração (“Taxa Substitutiva”).

6.2.3. Na hipótese de não instalação, da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 6.2.2 acima ou, caso instalada, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e Titulares dos CRI representando, no mínimo, mais de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação presentes (conforme definido no Termo de Securitização), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data 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, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida). As Notas Comerciais resgatadas serão canceladas pela Devedora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.2.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 6.2.3 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração e de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, conforme aplicável, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo da Remuneração e de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, conforme aplicável, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.3. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração dos CRI serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, observado o período de carência e de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização. Para fins de esclarecimento, considerando que os CRI poderão ser integralizadas em duas Datas de Integralização, o

pagamento da Remuneração será devido aos Titulares dos CRI apenas com relação aos CRI devidamente integralizados.

6.4. Pagamento da Amortização. Os CRI serão amortizados conforme indicado na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a Cascata de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = Conforme definido anteriormente.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

6.5. Pagamento dos CRI. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado dos CRI descritos na Cláusula Sétima abaixo, quando aplicável, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido na Cláusula 6.4 acima.

J = Definido na Cláusula 6.2 acima.

6.6. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos aos Encargos Moratórios.

6.7 Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.6. acima, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.

6.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.9 Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.10 Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e da Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO

7.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sem a necessidade de autorização dos Titulares dos CRI, até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme o caso, observada a Cascata de Pagamentos, caso a Emissora receba uma notificação por escrito enviada pela Devedora, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da pretendida para a realização do pagamento da amortização extraordinária antecipada facultativa das Notas Comerciais (“Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: **(i)** a data pretendida para a realização da amortização extraordinária antecipada facultativa das Notas Comerciais; **(ii)** o valor da Multa de Pré-Pagamento a ser paga pela Devedora, calculada na forma do item 5.3 do Termo de Emissão; **(iii)** o valor do pagamento devido à Emissora, nos termos do item 5.2.3 do

Termo de Emissão, a ser validado pela Emissora com o Agente fiduciário dos CRI; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da amortização extraordinária antecipada facultativa das Notas Comerciais.

7.1.1 O pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizado pela Emissora na Data de Aniversário imediatamente subsequente ao recebimento da Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, em montante equivalente ao valor a ser amortizado, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; e **(iv)** da Multa de Pré-Pagamento.

7.2. Resgate Antecipado Compulsório. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência **(i)** de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, previstos nos itens 6.1 “i” e “ii” do Termo de Emissão; **(ii)** da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos da Cláusula XVI deste Termo de Securitização, em decorrência da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos itens 6.1. “iii” a “xxvii” do Termo de Emissão; ou **(iii)** caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, nos termos do item 5.1 e seguintes do Termo de Emissão.

7.2.1. O pagamento do Resgate Antecipado Compulsório deverá ser realizado pela Emissora na Data de Aniversário imediatamente subsequente a da ocorrência do resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais pela Devedora, no montante equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; e **(iv)** da Multa de Pré-Pagamento.

7.3. Em caso de Resgate Antecipado Compulsório ou de Amortização Extraordinária Compulsória, conforme previsto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Compulsório ou da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso.

CLÁUSULA VIII – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E CHAMADA DE CAPITAL

8.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, e serão colocados sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder.

8.2. O Coordenador Líder somente realizará a colocação dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes para a Primeira Integralização, observado que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora e, consequentemente, as Notas Comerciais não integralizadas serão canceladas pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

8.2.1 O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

8.2.2 Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustado o número de Notas Comerciais emitidas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora.

8.2.3 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

8.2.4 O presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à integralização parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

8.2.5 Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 8.2.1, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta hipótese, o montante devolvido aos investidores será o Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

8.3. O Coordenador Líder não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

8.4. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

8.5. A Oferta Restrita será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30.

8.6. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI objeto da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

8.7. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou conforme procedimento de Chamadas de Capital, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição assinar o competente Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na

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

8.8. A Comunicação de Início da Oferta Restrita deverá ser informada pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível e ainda, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

8.9. O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início (“Prazo de Colocação”). Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para subscrição ou aquisição dos CRI, contados da data de início da Oferta Restrita, conforme dispõe a Instrução CVM 476 (“Prazo Máximo de Colocação”).

8.10. A Oferta Restrita será encerrada **(i)** quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão; ou **(ii)** em caso de Distribuição Parcial, a critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta; ou **(iii)** quando o Prazo Máximo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro.

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

8.12. Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, o Comunicado de Encerramento deverá conter o número de referência do pagamento da taxa prevista no Anexo IV da Lei nº 7.940, a qual deverá ser efetuado na data de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º, parágrafo 3º da Instrução CVM 476.

8.13. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.14. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385 e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

8.15. No âmbito da distribuição dos CRI, o Coordenador Líder deverá manter lista contendo: **(i)** o nome das pessoas procuradas; **(ii)** o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou CNPJ; **(iii)** a data em que foram procuradas; e **(iv)** a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

8.16. A integralização dos CRI subscritos pelos Investidores Profissionais será realizada, na primeira Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, não sendo admitido ágio ou deságio, e na segunda Data de Integralização pelo preço unitário dos CRI na respectiva Data de Integralização e poderá ocorrer **(i)** à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos de liquidação adotados pela B3; ou **(ii)** por meio de chamadas de capital, nos termos do Art. 18 §2º da Resolução CVM nº 60 e do compromisso de investimento assinado por cada Investidor Profissional, observado o disposto nos itens 8.21 e seguintes abaixo.

8.17. Não será constituído pelo Coordenador Líder contrato de garantia de liquidez para os CRI.

8.18. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

8.19. Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por

meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

8.20. O Coordenador Líder, por meio deste Termo de Securitização, nos termos do Art. 43 da Resolução CVM 60, declara que **(i)** cumpre: **(a)** normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e **(c)** normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores; e **(ii)** nomeou diretor responsável pelo cumprimento das normas de que trata o item **(i)** acima e, de maneira geral, pela atividade de distribuição.

8.21. Chamadas de Capital. Para as integralizações dos CRI mediante Chamadas de Capital, a Emissora realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos para a integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e dos Compromissos de Investimento, informando aos respectivos Investidores Profissionais, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes para integralização dos CRI subscritos, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, na medida em que a Emissora tome ciência do cumprimento das Condições Precedentes para a Segunda Integralização (“Comunicado de Chamada de Capital”).

8.21.1 O Comunicado de Chamada de Capital deverá ser encaminhado pela Emissora a cada investidor e disponibilizado na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores e deverá conter **(i)** a quantidade de CRI subscrito pelo Investidor Profissional e o saldo a ser integralizado; **(ii)** o valor, em reais, a ser integralizado; **(iii)** a confirmação de cumprimento das Condições Precedentes para a Segunda Integralização; e **(iv)** a data de integralização e o procedimento a ser adotado para a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais.

8.21.2 Ao receberem o Comunicado da Chamada de Capital, os Investidores Profissionais serão obrigados a integralizar os CRI subscritos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) dos CRI subscritos pelos Investidores Profissionais tenham sido

integralizados.

8.21.3. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Investidor Profissional de integralizar os CRI subscritos, no prazo estabelecido na respectiva Chamada de Capital (“Investidor Inadimplente”), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data inicialmente prevista para a integralização dos CRI, conforme indicada no Comunicado de Chamada de Capital, resultará na suspensão dos direitos do respectivo Investidor Profissional inadimplente de **(i)** voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, inclusive em relação aos CRI já integralizados; **(ii)** alienação ou transferência dos CRI; e **(iii)** recebimento Amortização e Remuneração dos CRI.

8.21.4. Se a Emissora realizar amortização ou pagamento de remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI enquanto o Investidor Inadimplente for titular dos CRI, os valores referentes à amortização ou pagamento de remuneração devidos ao Investidor Inadimplente serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de integralização dos CRI subscritos e não pago pelo Investidor Inadimplente. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item 8.21.4, serão entregues ao Investidor Inadimplente.

CLÁUSULA IX – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Em observância à faculdade prevista nos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430 e Art. 2º, inciso VIII, do Anexo Normativo II à Resolução CVM 60, a Emissora institui, neste ato, o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do Art. 23 da Lei nº 10.931 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

9.2. O Patrimônio Separado e outros bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do Art. 27, incisos I e II da Lei nº 14.430.

9.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os

Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.

9.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e de 8 (oito) dias em segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocações sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, e deverão, ainda, ser observados os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do Art. 30 da Lei nº 14.430.

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

CLÁUSULA X – FUNDO DE LIQUIDEZ E FUNDO DE DESPESAS

10.1. Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas. Nos termos do Termo de Emissão, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção, subsequentes à respectiva Data de Integralizações, aumentando de forma proporcional e correspondente a cada integralização do Valor do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesas por meio de retenção na primeira data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, que

serão mantidos na Conta Centralizadora, destinado, conforme o caso **(i)** ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias; e **(ii)** para garantir o adimplemento de determinados eventos de pagamento dos CRI, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme aplicável.

10.1.1. A Devedora, as Garantidoras e os Avalistas têm ciência e concordam que o Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesas representam garantia de liquidez constituída em favor dos Titulares dos CRI e da Emissora para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderão a Devedora, as Garantidoras e os Avalistas, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem as obrigações assumidas no Termo de Securitização ou no Termo de Emissão com base na existência de recursos no Fundo de Liquidez, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes em substituição ao cumprimento de determinada obrigação atribuída à Devedora, às Garantidoras e aos Avalistas.

10.1.2. Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez e no Fundo de Despesas, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos.

10.1.3. Os rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos relativos ao Fundo de Liquidez e ao Fundo de Despesas integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos.

10.1.4. Caso o Fundo de Liquidez e/ou o Fundo de Despesas, conforme o caso, encontre-se, a qualquer tempo e por qualquer razão, abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, a Emissora deverá notificar à Devedora para realizar a recomposição do Fundo de Liquidez e/ou o Fundo de Despesas, conforme o caso, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de recebimento da referida notificação pela Devedora. Excepcionalmente, caso não existam recursos suficientes para pagamento das Despesas Recorrentes no Fundo de Despesas, a Emissora poderá utilizar recursos do Fundo de Liquidez para o pagamento das Despesas Recorrentes, devendo cumprir o procedimento previsto nesta cláusula para assegurar

a recomposição, pela Devedora, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas.

10.1.5. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Liquidez e no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XI – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Observado o disposto na Cláusula XII, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de março, conforme inciso VIII do artigo 17 da Resolução CVM 60.

11.2. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado.

11.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades mencionadas na Cláusula 11.1 acima, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração descrita a seguir (“Taxa de Administração”).

11.4. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devida à Emissora durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$3.000,00 (três mil e reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos abaixo. Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a:

(i) R\$600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.:

11.4.1 A remuneração definida nesta Cláusula 11.4. continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

11.4.3 Os valores referidos na Cláusula 11.4 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.4.4 Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas na forma prevista na

Cláusula 16.5 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas controladoras e/ou controladas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e
- (iii) qualquer outra situação que configure insolvência da Emissora.

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

12.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação bem como a sua remuneração e a remuneração atualizada do Agente Fiduciário pela administração transitória do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) ser instalada em primeira convocação com presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos §§ 3º e 4º do Art. 30 da Lei nº 14.430.

12.4. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

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

12.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência em dação em pagamento da totalidade do montante existente no Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XIV abaixo.

12.6.1. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

12.6.2. Na hipótese prevista na Cláusula 12.5, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI para a cobrança dos créditos

do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

- (ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo; ou
- (iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula XV abaixo.

12.7. Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Emissora.

CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. A Emissora declara, neste ato, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, registrada como companhia securitizadora perante à CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa

da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (vi) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas neste Termo de Securitização;
- (vii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (viii) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (ix) não tem conhecimento de existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (x) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/o alteração relevante de suas atividades;
- (xi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) a Emissora, suas controladas, controladoras **(a)** não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e **(b)** não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção;
- (xiii) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: **(a)** não utilize, direta

ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; **(c)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; **(d)** detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; e **(e)** tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

- (xiv)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a Data de Emissão, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, o qual foi emitido e assinado;
- (xvi)** ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os Investidores Profissionais, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 476;
- (xvii)** assegurou a constituição do Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (xviii)** não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores Profissionais;
- (xix)** adotou procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a operação de securitização, inclusive com relação aos Documentos Comprobatórios custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xx)** adotou procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os ativos que lastreiem a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a, adicionalmente:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações: **(a)** cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, inclusive notas explicativas das demonstrações financeiras anuais, auditados ou não da Emissão, 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)** balanço auditado do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, em concordância com o exercício social; **(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e 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)** na mesma data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; **(e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI; **(f)** informar e enviar o organograma do grupo societário da Emissora, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(2)**

acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e inexistência de descumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e **(4)** o cumprimento da obrigação de manutenção do registro da Emissora perante à CVM; e **(g)** elaborar e disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório mensal, contendo o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo também ser disponibilizado no sistema Fundos.NET conforme datas estabelecidas no calendário anual disponibilizado pela CVM, conforme Ofício Circular nº 8/2019/CVM/SIN;

- (iv)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria devidamente registrada perante à CVM;
- (v)** informar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou pelos prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com: **(a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; **(b)** extração de certidões; **(c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e **(d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii)** manter sempre atualizado seu registro perante à CVM;
- (viii)** 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;

- (ix)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x)** comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares de CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto na Cláusula XIX, a ciência da 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii)** 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, 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;
- (xiii)** 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 JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; **(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em caso de discussão administrativa ou judicial; e **(d)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que não estejam vinculados aos ambientes administrados e operacionalizados pela B3.

- (xiv) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando, com base na opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta, que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

13.3 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares do CRI sejam remunerados ou para pagamento de despesas e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora está autorizada a emitir nova série de títulos de securitização desta Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.3.1. Na hipótese da Cláusula 13.3 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores ou para pagamento de despesas. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.4. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

13.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações

elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

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

13.6.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

13.7. Relatório Anual. Em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código ANBIMA.

13.8. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XIV – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 A Emissora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º Andar, Sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, como agente fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à

Emissora e ao Coordenador Líder;

- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17, conforme Anexo III ao presente Termo de Securitização;
- (viii) observou os requisitos previstos nos incisos do artigo 6º da Resolução CVM 17, de forma que pode ser nomeada para atuar na função de Agente Fiduciário desta Emissão;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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;
- (x) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que futuramente vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme aplicável, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e
- (xii) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

14.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento ou até que todas as obrigações devidas pela Emissora tenham sido cumpridas, conforme o caso, ou **(ii)** sua efetiva substituição.

14.4. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i) exercer suas atividades observando os princípios da boa-fé, da transparência e da lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, mediante análise das informações encaminhadas pela Emissora ou pela Devedora conforme o caso;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v) conservar em boa guarda, toda a documentação relacionada com o exercício de suas funções;
- (vi) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Alienação Fiduciária e os Atos Societários de aprovação das Garantias não estão registrados nos órgãos competentes. Adicionalmente, **(a)** com base nos valores apresentados na Alienação Fiduciária de Imóveis, estas são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e **(b)** desde que observados os valores apresentados, a Cessão Fiduciária é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal excussão seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros motivos;;

- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, conforme Resolução CVM 17;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do respectivo Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XVI abaixo;
- (xiii) comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora, com base nas informações encaminhadas pelo Escriturador e/ou pela B3 sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xv) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas dispostas neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xviii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xix) 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17; e
- (xx) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 31 da Lei nº 14.430, no prazo de três dias úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário, na forma deste Termo de Securitização, será devida uma remuneração correspondente **(i)** a parcelas trimestrais no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), cujo valor anual corresponde a R\$16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, **(ii)** a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização; **(iii)** a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor semestral de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a cada data de verificação, sendo a primeira verificação realizada em 30 de dezembro de 2022. A primeira parcela do item “i” acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação. 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 dos CRI 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. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6. 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 Gerais 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\$ 600,00 (seiscentos e cinquenta 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 à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

14.7. As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. 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 acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.8. A remuneração definida nas cláusulas acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI

arcarão com sua remuneração.

14.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário observado o quórum previsto na Cláusula 14.5 abaixo. Caso não haja quórum de deliberação em primeira ou segunda convocação a Securitizadora definirá o prestador de serviço, unilateralmente.

14.10. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto:

- (i) a qualquer tempo, pelo voto favorável dos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI; ou
- (ii) na hipótese de descumprimento pelo Agente Fiduciário de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos na Cláusula 14.5 abaixo, desde que previamente notificado não sane a inadimplência no prazo aplicável.

14.11. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.12. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização junto ao Custodiante.

14.13. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

14.14. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.15. 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 de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, observado o previsto no Art. 29, inciso II da Lei nº 14.430.

14.16. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão, todos apurados por sentença judicial com trânsito em julgado.

14.17. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e da Lei nº 14.430, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.18. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

14.19 Na presente data, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V, sem prejuízo de sua atualização em sua página na rede mundial de computadores, conforme previsto no parágrafo 3º, artigo 15, da Resolução CVM 17.

14.20 A Devedora ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de

todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (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.

14.21 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 14.20 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.22 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pela Devedora conforme o caso no pagamento das despesas 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 adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os 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 ou pela Devedora conforme o caso, 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.

14.23. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

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

CLÁUSULA XV – CASCATA DE PAGAMENTOS

15.1. A partir da Data de Emissão até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários, observada, obrigatoriamente, a seguinte ordem de alocação (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas, previstas neste Termo de Securitização, se aplicável;
- (ii) recomposição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, conforme necessário;
- (iii) Encargos Moratórios dos CRI, se aplicável;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI;
- (v) pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, se aplicável; e
- (vi) pagamento da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso.

CLÁUSULA XVI – ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI

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

16.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto neste item;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado nos termos do Art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v) deliberar sobre a realização, ou não, do Resgate Antecipado Compulsório, caso tenha ocorrido qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, previstos nos itens “iii” a “xxvii”;
- (vi) majoração na remuneração ou substituição dos Prestadores de Serviço, incluindo o Medidor de Obras, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vii) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI; e

(viii) alteração da Remuneração dos CRI.

16.3. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. Adicionalmente, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento constantes do item 6.1 do Termo de Emissão, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência de sua ocorrência, convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre o Resgate Compulsório Total dos CRI.

16.3.1 A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, nos termos do Art. 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização.

16.3.2. A convocação das Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na forma do §5º do Art. 44, do Art. 45 e da alínea “b” do Art. 46 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Nas mesmas datas das publicações de editais das Assembleias Gerais, esses serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), e as comprovações de envio serão consideradas como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

16.3.3. Independentemente das formalidades previstas na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Titulares de CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares de CRI em Circulação.

16.4. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á com qualquer número de Titulares de CRI presentes, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

16.4.1. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia.

16.4.2. Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

16.4.3. Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

16.4.4. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI, e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.4.5. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

16.5. Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia.

16.5.1. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

16.5.2. A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está

sujeito ao quórum de deliberação geral, previsto na Cláusula 14.5. acima, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula XII deste Termo de Securitização.

16.6. As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

16.7. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

16.8. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(iii)** mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI de prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

16.9. No caso de utilização de meio eletrônico, a 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 Titular dos CRI. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da assembleia.

16.10. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais

ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; **(v)** representem alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; e **(vi)** decorrer de correção de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e que não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XVII - DESPESAS

17.1. As seguintes despesas de estruturação serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parcela do Preço de Integralização devido à Devedora e pelo Fundo de Despesas:

- (i)** remuneração da Instituição Custodiante, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (ii)** remuneração do Escriturador, conforme indicada no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (iii)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme indicada na Cláusula XII do Termo de Securitização;
- (iv)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos direitos creditórios do CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (v)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o

caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Devedora, bem como os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (vi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (vii) os honorários, despesas e custos da Empresa de Monitoramento, 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;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (ix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (x) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Devedora;
- (xi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xiii) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;

- (xiv) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI;
- (xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xviii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xx) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e cobrança dos créditos inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxi) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos créditos;
- (xxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxiii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxiv) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(xxv) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação;

(xxvi) honorários e demais verbas e despesas iniciais devidos aos Prestadores de Serviços, a advogados, consultores, inclusive auditores independentes, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, de processo de diligência legal e financeira, bem como da emissão de opinião legal relacionada à Emissão;

(xxvii) despesas da Emissora, tais como a Taxa de Administração, pagamento de taxas, emolumentos e manutenção dos registros do CRI perante a B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xxviii) despesas com registro do Contrato de Cessão em cartórios de registro de títulos e documentos e com o registro do Termo de Securitização na Central Depositária, quando for o caso e conforme necessidade, caso os custos não sejam arcados diretamente pela Devedora; e

(xxix) quaisquer outras despesas referentes à estruturação e emissão dos CRI.

17.1.1. A Emissora poderá contratar, com recursos do Patrimônio Separado, agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários inadimplidos, em benefício dos Titulares do CRI, conforme aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

17.2. As seguintes despesas recorrentes serão pagas com recursos do Patrimônio Separado e/ou por meio da utilização do Fundo de Despesas (“Despesas Recorrentes”):

(i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (ii) a Taxa de Administração, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- (iii) nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados aos CRI que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (c) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (d) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (f) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;

- (iv) remuneração da Instituição Custodiante: (a) registro e implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3; e (b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração mensal, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia da CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa na referida CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;
- (v) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRI;
- (vi) remuneração do Agente Fiduciário: (a) uma parcela de implantação; (b) parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;
- (vii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

- (ix)** em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (x)** 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;
- (xi)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xiii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xiv)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xv)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

- (xvi)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xviii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xix)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral de titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xx)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xxi)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xxii)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxiii)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou

indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

- (xxiv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxv)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (xxvi)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- (xxvii)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxviii)** quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxix)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI; e
- (xxx)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado.

17.3. Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, as Despesas descritas nas

cláusulas acima serão arcadas pelo Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI as relativas: **(i)** à custódia e liquidação dos CRI subscritos por eles, as quais serão pagas diretamente pelos Investidores Profissionais à instituição financeira por eles contratada para a prestação do serviço de corretagem; **(ii)** ao pagamento dos tributos que eventualmente incidam sobre os rendimentos auferidos decorrentes dos CRI; e **(iii)** nos casos previstos de **(a)** multas eventualmente aplicadas por órgãos reguladores e/ou demais entidades, desde que não seja por culpa exclusiva da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; e **(b)** honorários de advogados e agentes de cobrança e demais Prestadores de Serviço, custas e despesas a serem incorrida em defesa dos interesses dos Titulares de CRI em juízo ou fora dela, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso não haja recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante adiantamento de recursos em benefício do Patrimônio Separado, quando insuficiente o Patrimônio Separado.

17.4. Quaisquer despesas não dispostas acima serão imputadas à Emissora, salvo se: **(i)** tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e **(ii)** houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES TRIBUTÁRIAS

18.1. Os fatores de risco aplicáveis aos CRI estão dispostos no Anexo VI deste Termo de Securitização.

18.2. As informações tributárias aplicáveis aos CRI estão dispostas, de forma não exhaustiva, no Anexo VII deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIX – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

19.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

Se para a Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

São Paulo – SP

CEP 04571-925

At.: Monica Miuki Fujii

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo, SP – CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br / af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

19.1.1. As comunicações: **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** via correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

19.1.2. A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito.

19.2. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM em até 2 (dois) Dias Úteis à data em que for divulgada a ocorrência dos referidos fatos ou atos relevantes. O aviso acima descrito deverá ser enviado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário na mesma data da sua realização. Os editais de convocações de Assembleias Gerais serão realizados na forma da Cláusula XVI.

19.2.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência..

19.2.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de informações Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA XX – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Os direitos da Emissora ou do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

20.2. A tolerância e as concessões recíprocas: **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

20.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

20.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pela Assembleia de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

20.5. É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares de CRI.

20.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as tanto a Emissora quanto o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

20.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico por autoridade competente e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

20.10. Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este instrumento e qualquer aditamento podem ser assinados eletronicamente por meio de qualquer plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração. As Partes acordam que independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos pelas Partes ao final deste instrumento.

CLÁUSULA XXI – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

21.2. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da interpretação deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.3. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o

presente Termo de Securitização eletronicamente na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

[***]



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5SX27-YRV54-MNXSR-2WWPV

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

MONICA MIUKI FUJII - Emissora (CPF 075.457.968-96)

Bianca Galdino Batistela - Agente Fiduciário (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite - Agente Fiduciário (CPF 011.155.984-73)

André Maicon Matias Dantas - Testemunha (CPF 459.836.648-67)

BARBARA FENDER FAUSTINONI - Testemunha (CPF 365.125.158-62)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5SX27-YRV54-MNXSR-2WWPV>

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

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