**QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO, DA 55ª SÉRIE DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.**

Pelo presente instrumento particular, como securitizadora:

**I - COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme abaixo definido), sob o número 132, na categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), 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 (conforme abaixo definido) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("Emissora" ou "Securitizadora");

e, como agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, conforme abaixo definidas:

**II - OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP: 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-34, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto "Partes" e individualmente, "Parte".

**CONSIDERANDO QUE:**

**(a)** Em 28 de abril de 2022, a Emissora emitiu 6.000 (seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R$6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("CRI"), cuja emissão encontra-se regulada no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, , nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.076/04"), da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme revogada ("Instrução CVM 600");

**(b)** Em 29 de maio de 2023, as Partes celebraram o "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização" para refletir as deliberações realizadas na Assembleia Especial de Investidores



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão, celebrada em 17 de maio de 2023 ("2ª AEI");

**(c)** Em 20 de junho de 2024, as Partes celebraram o "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização", de modo a alterar a cláusula 14.1, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, realizada aos 30 de abril de 2024 ("3ª AEI");

**(d)** Em 03 de abril de 2025, as Partes celebraram o "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização", de modo a refletir as deliberações aprovadas na Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão, realizada em 26 de março de 2025 ("7ª AEI");

**(e)** Em 26 de março de 2026 e em 02 de abril de 2026, foi realizado as Assembleias Especiais de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 53ª Série da 3ª Emissão ("10ª AEI" e "11ª AEI", respectivamente) na qual os Titulares de CRI aprovaram, dentre outras matérias, a alteração do "Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios" constante no Anexo II e a alteração da cláusula 5.1, ambos do Termo de Securitização;

**(f)** A Emissora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme definido a seguir), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, celebrar este "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização" ("Aditamento"), de acordo com os seguintes termos e condições:

## I – DEFINIÇÕES

**1.1** Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## II – ALTERAÇÃO

**2.1** As Partes resolvem alterar a cláusula 5.1 do Termo de Securitização, cuja composição passará a vigorar conforme redação abaixo:



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

*"5.1 Forma de Pagamento dos CRI: Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:*

*[...]*

***C** = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:*

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

*Onde:*

*$NI_{m-2}$=* *Número Índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior à respectiva à data de Aniversário. Para fins de exemplo, na Data de Aniversário de 05 de abril de 2026, será utilizado o número índice do mês de janeiro de 2026;*

*$NI_{m-3}$=* *Número Índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao NIm-2;*

*[...]"*

**2.2** As Partes resolvem alterar o "Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios", de tal forma que o Anexo II do Termo de Securitização passará a viger conforme **Anexo A** deste Aditamento.

**III – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**3.1** As Partes ratificam integralmente todos os demais termos e condições do Termo de Securitização não alterados por meio deste Aditamento, que desde já passa a fazer parte integrante, inseparável e complementar do Termo de Securitização.

**3.2** As alterações do Termo de Securitização, que passarão a vigorar de acordo com a versão consolidada do Termo de Securitização constante no **Anexo B** ao presente Aditamento, não implicam em novação tampouco em renúncia pelas Partes de quaisquer de seus direitos e obrigações ali previstos, sendo que ficam expressamente ratificadas e confirmadas, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis, todas as cláusulas e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditamento



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**3.3** Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na MP nº 2.200-2, no Decreto nº 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 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.

## IV - LEI APLICÁVEL E FORO

**4.1** Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

**4.2** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solucionar quaisquer controvérsias oriundas do presente Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP nº 2.200-2, dispensada a indicação de testemunhas nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil vigente.

São Paulo 02 de junho de 2026.

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

*[Página de Assinaturas do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização, celebrado em 02 de junho de 2026.]*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF/MF: 007.794.500-00

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/MF: 011.155.984-73



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

*[**Anexo A** do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização, celebrado em 02 de junho de 2026.]*

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

| Período | Data de Aniversário Cálculo | Datas de Pagamento do CRI | Taxa de Amortização (TAi) | Pagamento de Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 47 | 05/04/2026 | 07/04/2026 | 3,5714% | Sim |
| 48 | 05/05/2026 | 07/05/2026 | 3,7037% | Sim |
| 49 | 05/06/2026 | 09/06/2026 | 3,8462% | Sim |
| 50 | 05/07/2026 | 07/07/2026 | 4,0000% | Sim |
| 51 | 05/08/2026 | 07/08/2026 | 4,1667% | Sim |
| 52 | 05/09/2026 | 09/09/2026 | 4,3478% | Sim |
| 53 | 05/10/2026 | 07/10/2026 | 4,5455% | Sim |
| 54 | 05/11/2026 | 09/11/2026 | 4,7619% | Sim |
| 55 | 05/12/2026 | 08/12/2026 | 5,0000% | Sim |
| 56 | 05/01/2027 | 07/01/2027 | 5,2632% | Sim |
| 57 | 05/02/2027 | 11/02/2027 | 5,5556% | Sim |
| 58 | 05/03/2027 | 09/03/2027 | 5,8824% | Sim |
| 59 | 05/04/2027 | 07/04/2027 | 6,2500% | Sim |
| 60 | 05/05/2027 | 07/05/2027 | 6,6667% | Sim |
| 61 | 05/06/2027 | 08/06/2027 | 7,1429% | Sim |
| 62 | 05/07/2027 | 07/07/2027 | 7,6923% | Sim |
| 63 | 05/08/2027 | 09/08/2027 | 8,3333% | Sim |
| 64 | 05/09/2027 | 08/09/2027 | 9,0909% | Sim |
| 65 | 05/10/2027 | 07/10/2027 | 10,0000% | Sim |
| 66 | 05/11/2027 | 09/11/2027 | 11,1111% | Sim |
| 67 | 05/12/2027 | 07/12/2027 | 12,5000% | Sim |
| 68 | 05/01/2028 | 07/01/2028 | 14,2857% | Sim |
| 69 | 05/02/2028 | 08/02/2028 | 16,6667% | Sim |
| 70 | 05/03/2028 | 07/03/2028 | 20,0000% | Sim |
| 71 | 05/04/2028 | 07/04/2028 | 25,0000% | Sim |
| 72 | 05/05/2028 | 09/05/2028 | 33,3333% | Sim |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 73 | 05/06/2028 | 07/06/2028 | 50,0000% | Sim |
| 74 | 05/07/2028 | 07/07/2028 | 100,0000% | Sim |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

*[**Anexo B** do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização, celebrado em 02 de junho de 2026.]*

**VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**
**DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA**

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

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

*Agente Fiduciário*



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

## ÍNDICE


**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES ..... 10**
**CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ..... 25**
**CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO ..... 30**
**CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI ..... 34**
**CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI ..... 34**
**CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS. ..... 38**
**CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA ..... 44**
**CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS ..... 48**
**CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO ..... 52**
**CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ..... 61**
**CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL ..... 63**
**CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES ..... 70**
**CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE ..... 74**
**CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ..... 74**
**CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES ..... 74**
**CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS ..... 75**
**CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS ..... 83**
**CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO ..... 84**
**CLÁUSULA VINTE – FORO ..... 85**
**ANEXO I ..... 87**
**ANEXO A ..... 87**
**ANEXO II ..... 91**
**ANEXO III ..... 93**
**ANEXO V ..... 95**
**ANEXO VI ..... 97**
**ANEXO VII ..... 99**
**ANEXO VIII ..... 110**
**ANEXO IX ..... 92**
**ANEXO X ..... 93**
**ANEXO XI ..... 95**




Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**I.** **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada ("Emissora ou Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Medida Provisória n.º 1.103/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Medida Provisória n.º 1.103/2022, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

| | |
|---|---|
| "Agente Fiduciário": | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada; |
| "Alienação Fiduciária de Imóvel": | Alienação fiduciária de imóvel em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, tendo por objeto os Imóveis Garantia, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; |
| "Alienação Fiduciária de Quotas": | A alienação fiduciária de quotas outorgada em benefício da Emissora para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, tendo por objeto a totalidade das quotas da SPE Chopin, qualificada a seguir neste Quadro de Definições, comparecendo como fiduciantes os Sócios da SPE Chopin; |
| "ANBIMA": | **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62; |
| "Assembleia Geral de Titulares de CRI": | Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização; |
| "Atualização Monetária" | Mensal, equivalente a variação positiva do IPCA correspondente ao mês |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | imediatamente anterior ao mês de referência; |
| "Banco Liquidante": | **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/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI; |
| "Boletins de Subscrição": | Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta; |
| "B3": | 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, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25; |
| "CCI": | A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real e fidejussória, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários; |
| "CETIP21": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização; |
| "CNPJ/MF": | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda; |
| "Código Civil": | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substitui-la; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| "Código de Processo Civil": | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substitui-la; |
| "Condições Precedentes": | São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Integralização, nos termos da Nota Comercial. |
| "Conta do Patrimônio Separado": | Conta corrente nº 18223-1, Agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora; |
| "Condição Resolutiva" | É a não verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias contados da data emissão da Nota Comercial, acarretando a rescisão de pleno direito da Nota Comercial, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo que, nesta hipótese, a Emissora não estará obrigada a realizar o pagamento do Preço de Integralização, conforme consta da clausula 1.11 da Nota Comercial. |
| "Conta Devedora" | A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 901718-9, op.: 003, mantida na agência nº 4277 do Banco Caixa Econômica Federal (Banco nº 104). |
| "Conta SPE Chopin" | A conta corrente de titularidade da SPE Chopin de nº 123-9, op.: 003, mantida na agência nº 4277 do Banco Caixa Econômica Federal (Banco nº 104); |
| "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": | Os *Instrumentos Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, tendo por objeto a outorga em alienação fiduciária à Emissora dos Imóveis em Garantia; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas": | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre os Sócios da SPE Chopin na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, tendo por objeto a outorga em alienação fiduciária, da totalidade das quotas de emissão da SPE Chopin; |
| "Contrato de Escriturador" | O *Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação*, firmado entre a Oliveira Trust DTVM S.A e a Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda, ambos já qualificados neste Quadro de Definições; |
| "Contrato de Custodiante e Registrador" | Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. |
| "Coordenador Líder" | A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04; |
| "CPF/MF": | Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda; |
| "Créditos Imobiliários": | Os direitos de crédito decorrentes da Nota Comercial, com valor total de principal, de **R$6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na Nota Comercial, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Nota Comercial, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Nota Comercial; |
| "CRI": | Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos artigo 19 da Medida Provisória n.º 1.103/2022; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| “CRI em Circulação”, para fins de quórum: | Todos os CRI subscritos e integralizados pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas; |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08; |
| “Data de Desembolso”: | É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes da Nota Comercial; |
| “Data de Pagamento”: | Cada data de pagamento conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização; |
| “Data de Emissão”: | 28 de abril de 2022; |
| “Data de Vencimento”: | A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de junho de 2028; |
| “Despesas *Flat*” | Significa as despesas à vista (*flat*) da Oferta, conforme devidamente identificadas no **Anexo IV** da Nota Comercial; |
| “Devedora”: | **CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP nº 11.700-050, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.095.113/0001-67; |
| “Dia Útil”: | Com relação a qualquer pagamento:<br><br>(i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. |
| "Distribuições" | Todos os direitos econômicos, de qualquer natureza, presentes e futuros, tais como lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas à totalidade das quotas da SPE Chopin, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela SPE Chopin aos respectivos Sócios da SPE Chopin, inclusive reduções de capital ou qualquer outro direto de crédito dos sócios conta a SPE Chopin. |
| "Documentos da Operação": | Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a Nota Comercial; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); o Contrato de Escrituração; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI. |
| "Emissora": | **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** acima qualificada; |
| "Emissão": | 55ª série da 3ª emissão de CRI da Emissora; |
| "Empreendimento Alvo": | É o empreendimento imobiliário, a seguir identificado, cujos recursos captados pela Devedora por meio da emissão da Nota Comercial serão destinados, de acordo com as regras estipuladas na Nota Comercial:<br><br>Empreendimento Condomínio Residencial Frédéric François Chopin ("Empreendimento Chopin"), cuja incorporação imobiliária encontra-se registrado sob R.02 datado de 12/11/2021 na matrícula nº 173.423 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, figurando como incorporadora a |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | SPE Chopin, e cuja titularidade registral é detida pela Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda. |
| "Escritura de Emissão de CCI": | Significa o *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado, nesta data, pelo Cedente; |
| "Escriturador": | **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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora; |
| "Espon" | ESPON IMÓVEIS LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Fagundes Filho, nº486, Sala nº 37, Vila Monte Alegre, CEP 04304-000, inscrita sob o CNPJ/MF sob nº 68.025.113/0001-85; |
| "Evento de Vencimento Antecipado": | É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula Oitava da Nota Comercial; |
| "Avalistas": | Quando em conjunto:<br><br>(i) **CARLOS RIBEIRO LEAL**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2766259 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 160.225.568-72, ("Fiduciante Carlos" ou "Carlos" e quando em conjunto com a Credlar, os "Avalistas" ou "Intervenientes Anuentes") casado pelo regime da comunhão de bens com a MARIA DE LOURDES FERNANDES LEAL, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.323.469-7 Santos/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 053.614.578-41, ambos residentes e domiciliados na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 100, Bloco B, apto 183, Boqueirão, CEP 11701-040 ("Maria"); e<br><br>(ii) **SÉRGIO FERNANDES LEAL**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.653.049-0 – SSP/SP, devidamente inscrito |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o nº 104.304.888-07 ("Sérgio"), casado pelo regime da separação de bens com a GEANE CALHEIROS AMARAL LEAL, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade ("RG") nº 47320206-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 385.977.818-82, ambos residentes e domiciliados na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, CEP 11700-050; |
| "Fundo de Reserva" | O fundo de reserva, no valor de R$200.000,00 (duzentos mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto de citado valor dos recursos decorrentes da integralização do CRI, depositados na Conta Centralizadora; |
| "IGP-M" | Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"); |
| "Imóveis Garantia": | Quando conjuntamente mencionados os seguintes imóveis:<br><br>(i) imóvel objeto da matrícula nº 84.543 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;<br><br>(ii) imóvel objeto da matrícula nº 84.544 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;<br><br>(iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.545 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;<br>(iv) imóvel objeto da matrícula nº 84.546 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP; e<br>(v) imóvel objeto da matrícula nº 37.495 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP. |
| "Instituição Custodiante": | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| "Instrução CVM nº 400": | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário; |
| "Instrução CVM nº 414": | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI; |
| "Instrução CVM nº 476": | Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos; |
| "Instrução CVM nº 480": | Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que regula o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários; |
| "Instrução CVM nº 622": | Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital. |
| "Instrução CVM nº 625": | Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que complementa a Instrução CVM nº 622 e regula a participação e votação a distância em assembleia realizada de modo parcial ou exclusivamente digital. |
| "IPCA": | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| "JUCESP": | Junta Comercial do Estado de São Paulo; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| "Juros Remuneratórios": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização; |
| "Lei nº 6.385/76": | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM; |
| "Lei nº 6.404/76": | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações; |
| "Lei nº 9.514/97": | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário; |
| "Lei nº 10.931/04": | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências; |
| "Medida Provisória n.º 1.103/2022" | Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor. |
| "Medida Provisória n.º 2.158-35/2001" | Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001. |
| "MDA - Módulo de Distribuição de Ativos": | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo. |
| "Montante Mínimo da Oferta Restrita" | Montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões); |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | |
| "Nota Comercial": | O *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda,* emitida pela Devedora em favor da Securitizadora, no valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); |
| "Obrigações Garantidas": | São, quando mencionadas em conjunto:<br><br>(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora 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;<br><br>(ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;<br><br>(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;<br><br>(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<br><br>(vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.<br><br>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. |
| "Oferta": | Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução; |
| "Patrimônio Separado": | Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória n.º 1.103/2022: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados; |
| "Prazo de Colocação": | 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; |
| "Preço de Integralização": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização; |
| "Preço de Integralização Líquido": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização; |
| "Regime Fiduciário": | Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Medida Provisória n.º 1.103/2022; |
| "Razões de Garantia" | Quando conjuntamente mencionadas a Razão de Garantia 1 e 2. |
| "Razão de Garantia 1" | A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora nos termos da Cláusula 6.1 da Nota Comercial. |
| "Razão de Garantia 2" | A razão de garantia de que trata da Cláusula 6.2 da Nota Comercial. |
| "Resolução CVM nº 17/2021" | Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário; |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| “SPE Chopin” | A **RESIDENCIAL CHOPIN INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na rua Cornélio Procópio, nº 202, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11.700-120, inscrita sob o CNPJ/MF nº 42.749.273/0001-83. |
| ”Sócios da SPE Chopin” ou “Fiduciantes” | Quando em conjunto todos os sócios da SPE Chopin, abaixo indicados:<br><br>a) **Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, na qualidade de titular de 445 (quatrocentas e quarenta e cinco) cotas do capital social da SPE Chopin;<br><br>b) **Reinaldo Lozano**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador o RG nº 23870508 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº133.624.048-20, residente e domiciliado na Rua Marajoara nº 63, apto, 61, Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP 11.701-610, na qualidade de titular de 25 (vinte e cinco) cotas do capital social da SPE Chopin;<br><br>c) **Jeanivan Pereira dos Reis**, brasileiro, empresário, solteiro, portador o RG nº57.911.483-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº279.188.628-13, residente e domiciliado na Avenida do Trabalhador nº 1862, casa 04, Sítio do Campo, Praia Grande/SP, CEP 11.725-000, na qualidade de titular de 10 (dez) cotas do capital social da SPE Chopin;<br><br>d) **João Silva Cardoso Junior**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador o RG nº46.912.087-3 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº366.723.068-03, residente e domiciliado na Rua Marcílio Dias, 620, apto 124, Canto do Forte, Praia Grande/SP, CEP 11.700-420, na qualidade de titular de 10 (dez) cotas do capital social da SPE Chopin; e |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | e) **Gilson Rocha**, brasileiro, empresário, solteiro, portador o RG nº 41.628.613-6 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº335.647.378-63, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11.700-050, na qualidade de titular de 10 (dez) cotas do capital social da SPE Chopin. |
| **"**Terceiro Especializado**"** | Determinada empresa terceira que poderá, a exclusivo critério da Securitizadora, ser por ela contratada, sob custo da Devedora, para qualquer das finalidades constantes da Cláusula 6.5 da Nota Comercial. |
| "Titulares dos CRI": | Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso; |
| "Valor Nominal Unitário": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização; |

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

**1.3.** A Emissão e a Oferta Restrita dos CRI foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 20 de maio de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 0.574.076/21-9.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, aos CRI da 55ª Série da 3ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora após superação cumulativa das Condições Precedentes indicadas na Nota Comercial.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI de sua titularidade, com saldo devedor **R$6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

**2.3.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

**(a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

**(b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

**(c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

**(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

**(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração, na qualidade de credora, na Nota Comercial, e emissão da CCI, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: 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 pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Preço de Integralização e Preço de Integralização Líquido: O preço de integralização a ser pago pela Emissora à Devedora é de **R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)** ("Preço de Integralização"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas Iniciais e Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.1 da Nota Comercial, o Preço de Integralização líquido a ser recebido pela Devedora será de até **R$ 5.536.654,96 (cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos)** ("Preço de Integralização Líquido").



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**2.8.1.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização Líquido à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas na Nota Comercial.

**2.8.2.** Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, as Despesas Iniciais, e demais encargos e despesas da Nota Comercial.

**2.8.3.** Nos termos da Nota Comercial, parte do Preço de Integralização ficará retido para a constituição de um Fundo de Reserva, no valor de R$200.000,00 (duzentos mil reais).

**2.9.** Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Avalistas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1.** Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos Imóveis Garantia, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel. A Devedora, sob pena de operar-se a Condição Resolutiva indicada na Nota Comercial, se obrigou a providenciar o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que os outaorgantes da citada garantia comprovem à Securitizadora ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis. Ademais, referidos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, ser objeto de prenotação para registro junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis e Cartório de Títulos e Documentos.

**2.9.1.1.** Promessa de Cessão Fiduciária do Sobejo. Constou também dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel a promessa de cessão fiduciária à Securitizadora de eventual valor que sobejar da excussão de qualquer Imóvel Garantia, conforme termos constantes dos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**2.9.2.** Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Chopin, outorgada Sócios da SPE Chopin à Emissora. Os Sócios SPE Chopin se



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

obrigaram a, sob pena de opera-se a Condição Resolutiva indicada na Nota Comercial:

**a)** Em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura do contrato proceder ao cumprimento dos atos abaixo, sendo referido prazo prorrogável por igual período por único e exclusivo critério da Securitizadora, e caso assim deliberado pelos titulares dos CRI, desde que os Sócios SPE Chopin estejam envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das obrigações. São os atos:

(a.1) arquivar 1 (uma) via física do contrato na sede da SPE Chopin;

(a.2) apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual da SPE Chopin perante a Junta Comercial competente; e

(a.3) apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o comprovante do protocolo do pedido de registro do presente contrato perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas sede/domicílio das partes.

**(b)** Em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de assinatura do contrato, prorrogável por igual período à exclusivo critério da Securitizadora, caso assim deliberado pelos titulares dos CRI, desde que os Sócios SPE Chopin estejam envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento da respectiva obrigação, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia simples dos documentos a seguir descritos:

(b.1) do Instrumento de Alteração Contratual das SPE Chopin indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial;

(b.2) do Contrato indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca sede das Partes.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

2.9.2.1 Distribuições. A partir da data assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os recursos oriundos das Distribuições deverão ser depositados integral e exclusivamente na Conta Centralizadora.

**2.9.3.** Garantia Fidejussória: Os Avalistas, assumiram como avalistas e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Aval").

**2.9.4.** Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Integralização ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição do Fundo de Reserva, o qual poderá ser utilizado pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento dos Juros Remuneratórios, eventuais Encargos Moratórios, Despesas e ou qualquer outra Obrigação Garantida durante o prazo da Operação.

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

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

**(a)** **Emissão**: 3ª;

**(b)** **Série**: 55ª;

**(c)** **Quantidade de CRI**: 6.000 (seis mil);

**(d)** **Valor Global da Série**: R$6.000.000,00 (seis milhões de reais);

**(e)** **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

**(f)** **Atualização Monetária**: Mensalmente, equivalente à variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, calculada conforme descrita na Clausula 5.1 abaixo;

**(g)** **Juros Remuneratórios**: Os juros remuneratórios serão de **13,00% a.a.** (treze inteiros por cento ao ano), calculados com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, sobre o saldo devedor atualizado;

**(h)** **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: mensal, de acordo com o Anexo II deste Termo de Securitização;

**(i)** **Carência**: haverá carência no pagamento de amortização, correspondente a 12 (doze) meses contados da data de emissão dos CRI;

**(j)** **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: Mensal, de acordo com a tabela



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(k)** **Regime Fiduciário**: Sim;

**(l)** **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira**: B3;

**(m)** **Data de Emissão**: 28 de abril de 2022;

**(n)** **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

**(o)** **Data de Vencimento**: 27 de maio de 2026;

**(p)** **Prazo de vencimento**: 1.490 (um mil, quatrocentos e noventa) dias;

**(q)** **Garantias**: o Aval; a Alienação Fiduciária de Imóveis; a Promessa de Cessão Fiduciária do Sobejo; a Alienação Fiduciárias de Quotas; e o Fundo de Reserva;

**(r)** **Coobrigação da Emissora**: Não há;

**(s)** **Subordinação**: não há;

**(t)** **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: 27 de maio de 2022;

**(u)** **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada**: 29 de maio de 2023; e

**(v)** **Forma**: escritural.

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

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

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Investidores Profissionais").

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

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

(a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e

(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM n.º 539.

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

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

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

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 539 ("Investidores Qualificados"), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

**3.6.** Distribuição Parcial: A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

**3.6.1.** Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.6.2.** Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

**3.6.3.** Decorrido o prazo previsto no item (iii) das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento.

**3.6.4.** Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral.

**3.7.** Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

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

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

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

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

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

**5.1.** Forma de Pagamento dos CRI: Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

**Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação acumulada positiva do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo:

**VNa □□VNe □ C**,



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

onde:

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

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após cada amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

Onde:

$NI_{m-2}$= Número Índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior à respectiva à data de Aniversário. Para fins de exemplo, na Data de Aniversário de 05 de abril de 2026, será utilizado o número índice do mês de janeiro de 2026;

$NI_{m-3}$= Número Índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao NIm-2;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no **Anexo II**, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no **Anexo II** e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, o dct será igual a 30.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

(ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA

(iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Securitizadora e com a Devedora, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária dos CRI e, consequentemente, deste Termo de Securitização. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

(iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado no item acima, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada do Termo de Securitização, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

(vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**Cálculo da Remuneração**: A remuneração dos CRI será mensal e composta pelos Juros Remuneratórios calculados com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, sobre o saldo devedor atualizado, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

**J = VNa x (FJ – 1)**, onde:

**J** = valor unitário da remuneração acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

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

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

Onde:

**i** = 13,0000%

dcp = Conforme acima qualificado

dct = Conforme acima qualificado

**Amortização de Principal**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento do CRI, conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AMi = SDa\ x\ TAi$$

onde:

*AMi* = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

*TAi* = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

A tabela de amortização constante do Anexo II poderá ser alterada pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização do CRI e, consequentemente da Nota Comercial.

**5.2.** Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

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

## CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.

**6.1.** Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da Nota Comercial e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da Nota Comercial; e (ii) por qualquer outro motivo previsto na Nota Comercial. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos da Nota Comercial, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

**6.2.1.** O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**6.3.** Amortização Extraordinária Facultativa: A qualquer tempo a partir do 12º mês (décimo segundo mês) contado da Data de Emissão da Nota Comercial, ou seja, a partir de 28 de abril de 2023 (exclusive), desde que as Razões de Garantia indicadas na Nota Comercial estejam cumpridas, a Devedora, querendo, poderá realizar a amortização extraordinária parcial ou total da Nota Comercial, desde que com recursos próprios, sendo certo que, caso os recursos a serem utilizados pela Devedora na amortização extraordinária da Nota Comercial decorram de outra origem que não as Distribuições, a Devedora deverá amortizar a Nota Comercial pelo saldo devedor atualizado, acrescendo-se o pagamento de prêmio no montante equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado ("Prêmio" e "Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente). Por outro lado, caso a Amortização Extraordinária Facultativa, a qual somente poderá ocorrer a partir de 28 de abril de 2023 (exclusive), se dê com recursos decorrentes das Distribuições, não será devido o pagamento de Prêmio pela Devedora.

6.3.1. Para fins de Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Esta



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

comunicação deve indicar o valor do respectivo pagamento, bem como a Data de Pagamento em que será realizado.

**6.4.** Amortização Extraordinária Compulsória. Na hipótese de não observância da Razão de Garantia, o saldo devedor da Nota Comercial deverá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado pela Devedora e ou Avalistas, proporcionalmente, seja com recursos próprios e ou decorrente das Distribuições, até que se atinja a Razão de Garantia, na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento.

**6.5.** Amortização Antecipada Compulsória: Sem prejuízo, ocorrerá a amortização antecipada compulsória na hipótese constante da cláusula 4.4 da Nota Comercial.

**6.6.** Resgate Antecipado Compulsório. A Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das obrigações da Nota Comercial, nos termos da Cláusula Oitava da Nota Comercial, observado que, nesta hipótese, o Resgate Antecipado Compulsório será necessariamente integral.

**6.6.1**. Todos os pagamentos relacionados à Nota Comercial com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado Compulsório, que não tenham sido realizados, serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista na Nota Comercial.

**6.7**. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo total, com recursos próprios a partir do 12º (décimo segundo mês) contado da data de emissão da Nota Comercial, ou seja, a partir de 28 de abril de 2023 (exclusive), e deverá observar as regras estipuladas nesta Cláusula e nas seguintes para esse fim, em especial o pagamento do Prêmio conforme previsto na Cláusula 6.3, acima.

**6.7.1**. A Devedora deve notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva Data de Pagamento em que pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo. Esta comunicação deve indicar o valor do respectivo pagamento, bem como a Data de Pagamento em que será realizado.

**6.7.2**. Uma vez notificada a intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento, a menos que a Securitizadora a comunique do contrário, por escrito.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**6.7.3.** Todos os pagamentos relacionados à Nota Comercial com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, que não tenham sido pagos, serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista na Nota Comercial.

**6.8.** Valor do Resgate Antecipado. Em qualquer hipótese de Resgate Antecipado, o valor a ser pago será equivalente ao Saldo Devedor do Valor do Principal a ser pago, acrescido (i) da remuneração, calculados desde a primeira Data de Desembolso, ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data em que a amortização extraordinária facultativa (ou liquidação antecipada facultativa) será realizada; (ii) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data realização da referida amortização antecipada facultativa; e (iii) do Prêmio, de que trata a Cláusula 6.3 e 6.7.

**6.9.** 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 serão integralmente destinados para o custeio de despesas futuras vinculadas a construção do Empreendimento Alvo.

**6.10.** Comprovação da Destinação de Recursos. A comprovação da destinação futura dos recursos líquidos decorrentes da Nota Comercial, será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, em até 90 (noventa) dias a partir da data de liquidação financeira da Nota Comercial, por meio de extrato bancário, alteração contratual da SPE Chopin da qual a Devedora detém 89% (oitenta e nove por cento) das quotas do capital social, e demonstrativos contábeis.

**6.11.** Relatório Semestral. Semestralmente a partir da data de emissão da Nota Comercial, até 20 (vinte) dias após findo cada semestre contado da presente data, deverá ser encaminhado pela Devedora o relatório com a descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do **Anexo XI** deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao respectivo Empreendimento Alvo, aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da Nota Comercial ("Relatório Semestral"), acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo, bem como dos relatórios de medição das obras do Empreendimento Alvo emitidos por empresa especializada e ou engenheiro técnico da Devedora, e ou Relatório de Monitoramento de Obra PJ CEF - Chopin expedidos pela Caixa Econômica Federal ou terceiro autorizado pela Caixa Econômica Federal desde que à contento do Agente Fiduciário ("Documentos Comprobatórios"), que demonstrem a correta destinação dos recursos referentes ao semestre anterior. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

**6.17**. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos líquidos obtidos pela Devedora decorrentes da Nota Comercial; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

**6.18.** O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da Nota Comercial, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

**6.19.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado da Nota Comercial ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora de destinar a totalidade dos recursos da emissão e do envio da respectiva comprovação de destinação de recursos da Nota Comercial ao Agente Fiduciário perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

**6.20.** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**6.21.** A Devedora poderá alterar o percentual indicado no **Anexo IX** neste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

**6.22**. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento à Nota Comercial, bem como a este Termo de



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Securitização, a serem celebrados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

**6.23**. O cronograma indicativo estabelecido no **Anexo X** neste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**6.24**. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 em vigor, caso a Devedora deseje incluir para a destinação futura novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou sociedades investidas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI, observado a manutenção desta possibilidade pela CVM e os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**6.25**. A alteração mencionada na Cláusula acima, deverá ser solicitada pela Devedora, que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis e empreendimentos à avaliação da Securitizadora. Uma vez aprovada a alteração mediante autorização prévia dos titulares do CRI, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação imediatamente após referida aprovação.

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

**6.27.** A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a CVM passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível, tal alteração de entendimento será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

**6.28.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

previstos na Cláusula 6.11, acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

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

**6.30.** A Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, declara ao Agente Fiduciário dos CRI que as despesas a serem objeto da Destinação de Recursos não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em Créditos Imobiliários.

**6.30.1**. Nos termos da clausula acima, a Securitizadora procede à declaração com base na afirmação feita pela Devedora, nos termos da Nota Comercial.

## CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

**7.1.1.** 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.

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

**7.2.1.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

**7.3.1.** 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 Nota Comercial 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.

**7.4.** Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, 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 Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública de 03 de junho de 2019.

**7.5.** 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.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Nota Comercial;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

governamental referente aos Imóveis;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

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

(k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(l) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;

(m) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(n) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(o) Analisou e divulgou, na forma do Anexo III eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(p) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(q) Assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(r) Assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(s) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

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

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma da Lei nº 9.514/97 e do artigo 25 e seguintes da Medida Provisória n.º 1.103/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**8.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma da Lei nº 9.514/97 e do artigo 26 da Medida Provisória n.º 1.103/2022, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**8.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória n.º 1.103/2022.

**8.4.1.** Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.4.2.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Medida Provisória n.º 1.103/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

**8.5.** Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e Medida Provisória n.º 1.103/2022, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

**8.7.** Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

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

**8.8.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

**8.9.** Guarda da Nota Comercial: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da Nota Comercial, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da Nota Comercial.

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

(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;

(iii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios;

(iv) pagamento da Amortização Antecipada Compulsória;

(v) pagamento da Amortização Programada do saldo do Valor Principal desta Nota Comercial, observado o Período de Carência;

(vi) recomposição do Fundo de Reserva;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(vii) recomposição das Razões de Garantia, conforme aplicável, nos termos da Cláusula Sexta;

(viii) pagamento da Amortização Extraordinária na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia;

(ix) Caso remanesçam valores na Conta Centralizadora após os pagamentos acima mencionados, referidos valores que sobejarem serão devolvidos mensalmente pela Securitizadora à SPE Chopin e Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Pagamento, mediante transferência para a Conta SPE Chopin.

**8.10.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens "(i)" a "(viii)" da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 02 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

**8.11.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia 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 da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias 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, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP.

**8.12.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.12.1.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17/2021;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1° do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Nota Comercial e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes nos contratos da Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis Garantia são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e com base nas demonstrações financeiras dos outorgantes as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103/2022 à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103/2022;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021;

(v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora e/ou dos Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais)devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e **(ii)** parcelas trimestrais de R$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais) cada, cujo valor anual será de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, e (iii) por cada verificação semestral de destinação de recursos será devido o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais); sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*". As parcelas indicadas no item "ii" serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, e os pagamentos devidos ao Agente Fiduciário deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 11.1 da Nota Comercial.

**9.4.1.** A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2.2, deste Termo de Securitização, continuará



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

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

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

**9.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

**9.4.6.** O Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares do CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares do CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este item 9.4.6 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

**9.5.1.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**9.5.2.** A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Medida Provisória nº 1.103/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

**9.12.** Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**9.14.** Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

**10.2.** Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e da Resolução CVM 60 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

**10.3.** Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**10.4.** Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, que dure por mais de



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

**10.4.2.** 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 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares do CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 11 abaixo, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a 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. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**10.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia 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.

**10.4.3.** 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.

**10.4.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade do montante existente no Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos do 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 Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos do Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 8.9

**10.4.5.** Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos investimentos em Outros Ativos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do § 2º do artigo 16 da Medida Provisória nº 1.103.

## CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

**11.1** Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Instrução nº CVM 625.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

**11.5.** Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

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

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

**11.8.** Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Medida Provisória n.º 1.103/2022, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

**11.11.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.12.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

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

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição dos Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.11.3 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

**11.18.** Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

## CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

disposto na Medida Provisória nº 1.103/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional referente a (i) 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) em caso de verificação de *covenents* financeiros e (ii) R$600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora descrito no item (ii) acima, estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos nesta clausula 12.1. deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 11.1 do Nota Comercial.

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

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

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

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Nota Comercial e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.15 deste Termo de Securitização.

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

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3.** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.4.1.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

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

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

## CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

**13.1.** Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

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

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

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

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

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

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

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, edital de convocação de Assembleia Geral 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://provinciasecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.provinciasecuritizadora.com.br) o referido edital de convocação, conforme MP 1.103/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

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

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

**15.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

**CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

*Para a Emissora*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,
Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP
At.: Sra. Mônica Fujii
Telefone: (11) 5044-1980
E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

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

São Paulo, SP – CEP 04.534-004

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

**CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

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

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

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

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

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

**(e)** Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

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

**(h)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

**(j)** Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(l)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

**(p)** Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição;

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

**(r)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória 1.103/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

**(t)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel Alvo, Imóveis Garantia, observando-se escopo mais reduzido quanto a estes últimos, antecessores de domínio dentro de um período de 10 (dez) anos, à Devedora, aos Avalistas e à SPE Chopin e Sócios da SPE Chopin, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis Garantia e Empreendimento Alvo.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis Garantia, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(u)** Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

**(v)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Sobejo, Alienação Fiduciária de Quotas e da Garantia Fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e na Nota Comercial não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(w)** Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem gerado um impacto significativo e adverso nos mercados globais, inclusive no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das unidades do Empreendimento Alvo, com possiblidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da Nota Comercial, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

**(x)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra Avalistas: No âmbito da auditoria jurídica dos Avalistas, foi identificada a existência de ações judiciais contra o Avalista Sergio, perfazendo tais ações o montante do valor histórico de causa de R$ 273.121,09 (duzentos e setenta e três mil, centos e vinte e um reais e nove centavos), não incluídas em tal valor as ações de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") que tenham por objeto imóveis diversos dos Imóveis Garantia titulados por Sérgio, haja vista débitos de IPTU serem de natureza *propter rem*. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente os Imóveis Garantia titulados por Sérgio, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, tais ações poderão impactar financeiramente o Avalista Sérgio, podendo impactar também na capacidade do mesmo de honrar com o Aval outorgado e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

**(y)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Espon: No âmbito da auditoria jurídica da Espon , foi identificada a existência de ações judiciais contra a Espon, perfazendo tais ações o montante do valor histórico de causa de R$ 114.474,58 (cento e quatorze mil, quatrocentos e setenta quatro reais e cinquenta e oito centavos), não incluídas as ações de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") que tenham por objeto imóveis diversos dos Imóveis Garantia, haja vista serem débitos *propter rem*. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente os Imóveis Garantia, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos e a Espon não possua patrimônio suficiente à satisfação do crédito, eventualmente tais credores podem perseguir bens titulados pela Espon e, consequentemente, o Imóvel Garantia dado em alienação fiduciária pela Espon no âmbito da Operação;

**(z)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra Antecessores: No âmbito da auditoria jurídica dos antecessores de domínio dos Imóveis Garantia, foi identificada a existência de ações judiciais contra o antecessor José Roberto Ferreira Martins, antecessor de domínio do Imóvel Garantia objeto da matrícula nº 37.495 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP. Foi identificado o processo nº 0635277-83.1983.4.03.6182 – 13ª Vara Federal – Execução Fiscal, com valor histórico de causa de R$ 3.554.550,82 (três milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e dois centavos): a despeito da ação datar de 1983, referida ação não se encontra encerrada, sendo certo, de acordo com acesso realizado junto ao sitio eletrônico



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

da Justiça Federal em 27/04/2022, que referido processo estava suspenso em decorrência do artigo 40 da Lei nº 6.830/80. Dado que referido processo foi distribuído durante o período em que o referido antecessor titulou o imóvel, seguindo-se a execução fiscal e caso o devedor não possua patrimônio suficiente à satisfação do crédito, na hipótese de ser alegada eventual fraude na alienação do imóvel pelo citado antecessor, poderá haver reflexos negativos à garantia outorgada. Foi identificado também o processo 0055884-87.2011.4.03.6182 – 10ª Vara Federal – Execução Fiscal, com valor histórico de causa de R$ 209.535,92 (duzentos e nove mil, quinhentos e trinta e cinco reais e noventa e dois centavos), o qual faz-se a mesma ponderação realizada anteriormente.

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

**(bb)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

**18.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

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

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

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

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

## CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

**CLÁUSULA VINTE – FORO**

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

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

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

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

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

*PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022.*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

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

**TESTEMUNHAS:**

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

**ANEXO A**

**CARACTERÍSTICAS DAS CCI**

| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI** | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**:<br>São Paulo/SP, 28 de abril de 2022. |
|---|---|

| **SÉRIE** | ÚNICA | **NÚMERO** | 01 | **TIPO DE CCI** | **INTEGRAL** |
|---|---|---|---|---|---|

| **1. EMISSORA** | | |
|---|---|---|
| Razão Social: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO.** | | |
| CNPJ/MF: 04.200.649/0001-07 | | |
| Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar | | |
| CEP: 04571-925 | Cidade: São Paulo | UF: SP |

| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | |
|---|---|---|
| Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** | | |
| CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34 | | |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi | | |
| CEP: 04.534-004 | Cidade: São Paulo | UF: SP |

| **3. DEVEDORA** | | |
|---|---|---|
| Razão Social: **CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** | | |
| CNPJ/MF: 07.095.113/0001-67 | | |
| Endereço: Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP | | |
| CEP: 11.700-050 | Cidade: São Paulo | UF: SP |

| **4. TÍTULO** |
|---|



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| 1ª Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, emitida pela Devedora em 28 de abril de 2022, no valor principal de R$6.000.000,00 (seis milhões de reais), em favor da Companhia Província de Securitização. |

| |
|---|
| **5.1 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$6.000.000,00 (seis milhões de reais) |

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

| Denominação | Endereço | Matrícula | Cartório | Proprietário |
|---|---|---|---|---|
| Empreendimento Chopin | Rua Cornélio Procópio, nº 202, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-120. | 173.423 | Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP | Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda |

**7. GARANTIAS**

(a) o Aval: A garantia fidejussória de aval prestada pelos avalistas a seguir identificados, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Nota Comercial. São os avalistas: (i) **SÉRGIO FERNANDES LEAL**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.653.049-0 – SSP/SP, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o nº 104.304.888-07 ("Sérgio"), casado pelo regime da separação de bens com a GEANE CALHEIROS AMARAL LEAL, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade ("RG") nº 47320206-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 385.977.818-82, ambos residentes e domiciliados na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, CEP 11700-050; (ii) **CARLOS RIBEIRO LEAL**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2766259 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 160.225.568-72, ("Carlos") casado pelo regime da comunhão de bens com a MARIA DE LOURDES FERNANDES LEAL, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.323.469-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 053.614.578-41, ambos residentes e domiciliados na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 100, Bloco B, apto 183, Boqueirão, CEP 11701-040;

(b) a Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária constituída em benefício da Emissora, tendo por objeto os Imóveis Garantia abaixo indicados, para assegurar o cumprimento das



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Obrigações Garantidas da Nota Comercial, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis:

(i) imóvel objeto da matrícula nº 84.543 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;

(ii) imóvel objeto da matrícula nº 84.544 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;

(iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.545 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP;
(iv) imóvel objeto da matrícula nº 84.546 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP; e
(v) imóvel objeto da matrícula nº 37.495 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP.

(c) a Promessa de Cessão Fiduciária do Sobejo: A promessa de cessão fiduciária à Emissora de eventual valor que sobejar da excussão de qualquer Imóvel Garantia, conforme termos constates do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(d) a Alienação Fiduciárias de Quotas: A alienação fiduciária de quotas em benefício da Emissora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças.*

(e) o Fundo de Reserva: Valor de R$200.000,00 (duzentos mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto de citado valor dos recursos decorrentes da integralização do CRI, depositados na Conta Centralizadora.

| **8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
|---|---|
| Data do Primeiro Vencimento de Juros Remuneratórios | 26 de maio de 2022 |
| Carência | Carência no pagamento de amortização, correspondente a 12 (doze) meses contados da data de emissão da Nota Comercial. |
| Data do Primeiro Vencimento de Amortização | 26 de maio de 2023. |
| Periodicidade de Pagamento dos Juros | Mensalmente, de acordo com Anexo I da Nota Comercial. |
| Periodicidade de Pagamento de Amortização | Mensalmente, observado o período de Carência, de acordo com o Anexo I da Nota Comercial |
| Data de Vencimento Final | 26 de maio de 2026 |
| Valor Principal | R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão. |
| Atualização Monetária | O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| | Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA" e "Atualização Monetária", respectivamente). |
| Juros Remuneratórios | 13,00% (treze inteiros por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo VI da Nota Comercial ("Juros Remuneratórios"). |
| Encargos Moratórios | Para obrigações pecuniárias:<br><br>(i) Juros Remuneratórios pactuados na Nota Comercial, incidentes sobre o saldo total vencido e não pago, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;<br><br>(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o saldo total vencido e não pago, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e<br><br>(iii) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) acima.<br><br>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias, salvo se expressamente previsto diversamente na Nota Comercial, a Devedora, ultrapassado o prazo de purgação da mora de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da notificação encaminhada pelo Credor, estará sujeita à aplicação de multa diária de R$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida. |
| Local de Pagamento | São Paulo/SP |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

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

| Período | Data de Aniversário Cálculo | Datas de Pagamento do CRI | Taxa de Amortização (TAi) | Pagamento de Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 47 | 05/04/2026 | 07/04/2026 | 3,5714% | Sim |
| 48 | 05/05/2026 | 07/05/2026 | 3,7037% | Sim |
| 49 | 05/06/2026 | 09/06/2026 | 3,8462% | Sim |
| 50 | 05/07/2026 | 07/07/2026 | 4,0000% | Sim |
| 51 | 05/08/2026 | 07/08/2026 | 4,1667% | Sim |
| 52 | 05/09/2026 | 09/09/2026 | 4,3478% | Sim |
| 53 | 05/10/2026 | 07/10/2026 | 4,5455% | Sim |
| 54 | 05/11/2026 | 09/11/2026 | 4,7619% | Sim |
| 55 | 05/12/2026 | 08/12/2026 | 5,0000% | Sim |
| 56 | 05/01/2027 | 07/01/2027 | 5,2632% | Sim |
| 57 | 05/02/2027 | 11/02/2027 | 5,5556% | Sim |
| 58 | 05/03/2027 | 09/03/2027 | 5,8824% | Sim |
| 59 | 05/04/2027 | 07/04/2027 | 6,2500% | Sim |
| 60 | 05/05/2027 | 07/05/2027 | 6,6667% | Sim |
| 61 | 05/06/2027 | 08/06/2027 | 7,1429% | Sim |
| 62 | 05/07/2027 | 07/07/2027 | 7,6923% | Sim |
| 63 | 05/08/2027 | 09/08/2027 | 8,3333% | Sim |
| 64 | 05/09/2027 | 08/09/2027 | 9,0909% | Sim |
| 65 | 05/10/2027 | 07/10/2027 | 10,0000% | Sim |
| 66 | 05/11/2027 | 09/11/2027 | 11,1111% | Sim |
| 67 | 05/12/2027 | 07/12/2027 | 12,5000% | Sim |
| 68 | 05/01/2028 | 07/01/2028 | 14,2857% | Sim |
| 69 | 05/02/2028 | 08/02/2028 | 16,6667% | Sim |
| 70 | 05/03/2028 | 07/03/2028 | 20,0000% | Sim |
| 71 | 05/04/2028 | 07/04/2028 | 25,0000% | Sim |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 72 | 05/05/2028 | 09/05/2028 | 33,3333% | Sim |
| 73 | 05/06/2028 | 07/06/2028 | 50,0000% | Sim |
| 74 | 05/07/2028 | 07/07/2028 | 100,0000% | Sim |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série de sua 3ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

_____

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO IV**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

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

Agente Fiduciário

_____ _____

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO V**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 15 de outubro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103/2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

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

Instituição Custodiante

_____ _____

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO VI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***

***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004 |
| Cidade / Estado: São Paulo / SP |
| CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34 |
| Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva |
| Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ |
| CPF/MF nº: 001.362.577-20 |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI |
| Número da Emissão: 3ª |
| Número da Série: 55ª |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| Emissor: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07.<br><br>Quantidade: 6.000 (seis mil)<br><br>Forma: Nominativa escritural |

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

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

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

Agente Fiduciário

_____

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2022**

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

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

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 4 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 15.100.000,00 | **Quantidade de ativos:** 15100 |
| **Data de Vencimento:** 09/08/2021 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.** | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 5 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 40.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 40000 |
| **Data de Vencimento:** 29/06/2023 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Aval** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 9 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 10.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 10000 |
| **Data de Vencimento:** 29/09/2025 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;** | |

| |
|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** |
| **Ativo: CRI** |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| **Série:** 10 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 15.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 15000 |
| **Data de Vencimento:** 28/04/2025 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 11 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 24.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 24000 |
| **Data de Vencimento:** 28/03/2025 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 12 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 7.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 7000 |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Data de Vencimento:** 29/05/2025 |
| **Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.** |
| **Status:** ATIVO |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 14 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 50.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 25000 |
| **Data de Vencimento:** 28/08/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 15 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 50.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 25000 |
| **Data de Vencimento:** 28/08/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.** | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Status:** ATIVO |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 16 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 13.500.000,00 | **Quantidade de ativos:** 13500 |
| **Data de Vencimento:** 28/08/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 17 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 8.400.000,00 | **Quantidade de ativos:** 8400 |
| **Data de Vencimento:** 28/08/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v)Fundo de Reserva.** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 18 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 13.300.000,00 | **Quantidade de ativos:** 13300 |
| **Data de Vencimento:** 29/09/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Garantia Fidejussória.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 19 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 27.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 27000 |
| **Data de Vencimento:** 29/09/2026 | |
| **Taxa de Juros: 9% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Garantia Fidejussória.** | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 22 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 37.500.000,00 | **Quantidade de ativos:** 37500 |
| **Data de Vencimento:** 30/10/2025 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 23 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 37.500.000,00 | **Quantidade de ativos:** 37500 |
| **Data de Vencimento:** 30/10/2025 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.** | |

| |
|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** |
| **Ativo: CRI** |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| | |
|---|---|
| **Série:** 24 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 17.600.000,00 | **Quantidade de ativos:** 17600 |
| **Data de Vencimento:** 30/10/2025 | |
| **Taxa de Juros: 8% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 25 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 9.750.000,00 | **Quantidade de ativos:** 9750 |
| **Data de Vencimento:** 30/10/2025 | |
| **Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 26 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 10.300.000,00 | **Quantidade de ativos:** 10300 |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Data de Vencimento:** 30/12/2025 |
| **Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.** |
| **Status:** ATIVO |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 27 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 35.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 35000 |
| **Data de Vencimento:** 27/11/2025 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 28 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 35.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 35000 |
| **Data de Vencimento:** 27/11/2025 | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.** |
| **Status:** ATIVO |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 30 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 18.270.000,00 | **Quantidade de ativos:** 18270 |
| **Data de Vencimento:** 26/02/2026 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.** | |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 31 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 15.000.000,00 | **Quantidade de ativos:** 15000 |
| **Data de Vencimento:** 28/01/2027 | |
| **Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.** | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| |
|---|
| **Status:** ATIVO |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. |
| **Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva** |

| | |
|---|---|
| **Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.** | |
| **Ativo: CRI** | |
| **Série:** 32 | **Emissão:** 3 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 6.800.000,00 | **Quantidade de ativos:** 6800 |
| **Data de Vencimento:** 26/02/2026 | |
| **Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.** | |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO VIII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL 2022**

***Declaração do Coordenador Líder***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada ("Coordenador Líder''), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 55ª série da 3ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Adicionalmente, em atendimento aos requisitos estabelecidos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE declara que adotou os seguintes procedimentos:

(i) Formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e

(ii) Avaliou: (I) a consistência de documentos entregues pelo emissor do valor mobiliário; (II) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão; e (III) os aspectos



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

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

São Paulo/SP, 28 de abril de 2022.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

_____

****



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

**ANEXO IX**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL 2022**

| IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO) | PROPRIETÁRIO | POSSUI HABITE-SE? | VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$) | PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO | MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS | EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Matrícula nº 173.423 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP (“Imóvel Chopin”) | CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | Não | 6.000.000,00 | 100% | 64.853.728,00 | Não |

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

Registro de Imóveis do Brasil

| IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO) | PROPRIETÁRIO | POSSUI HABITE-SE? | VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$) | PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO | MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS | EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rua Cornélio Procópio, nº 202, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-120. | | | | | | |

**ANEXO X**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL 2022**

***Destinação dos Recursos***



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **IMÓVEL LASTRO** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** |
| | | **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** | **2025** | **2026** |
| | | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
| Matrícula nº 173.423 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP (“Imóvel Chopin”) | 6.000.000,00 | 1.593.315,13 | 4.406.684,87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

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

| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
|---|---|
| 01 a 12 de 2019 | R$43.603.450,90 |
| 01 a 12 de 2020 | R$ 65.013.772,34 |
| 01 a 12 de 2021 | R$ 93.025.100,39 |
| **Total** | **R$** 201.642.323,63 |



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

**ANEXO XI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 55ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE ABRIL 2022**

**Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral**

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

**CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA .**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP nº 11.700-050, inscrita sob CNPJ/MF nº 07.095.113/0001-67, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Nota Comercial, emitida pela Devedora em favor da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, código 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04571- 925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da Nota Comercial foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda da Nota Comercial, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros | Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | R$ [=] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | R$ [=] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | R$ [●] |

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.

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

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

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



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.
Registro de Imóveis do Brasil

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ

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

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BUP2J-PLYG5-UZ6D5-WH8WJ.