

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

O presente *Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.* (doravante designado como “Aditamento”) é celebrado entre:

I – PARTES

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 47.532.692/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e identificados na página de assinatura deste instrumento (“Emitente” ou “Devedora”);

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por sua representante infra identificada (“Titular das Notas Comerciais” ou “Securitizadora”);

ALZIRA LEMOS DE MELO DAINESE, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.657.483-0 SSP/SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 061.600.628-40, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 (“Alzira”);

ROBERTO LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese, abaixo qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.309.441-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 331.626.088-99, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 (“Roberto”);

MAGNÓLIA PESCIO KRÄHENBÜHL DAINESE, brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Roberto Lemos de Melo Dainese, acima qualificado, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 33.594.295-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 229.164.228-62, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 (“Magnólia”);

DANIEL LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 28.494.695 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 408.256.598-17, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São

Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 (“Daniel”), e em conjunto com Alzira, Roberto e Magnólia, “Avalistas”).

(Adiante designadas em conjunto a Emitente, Securitizadora e Avalistas como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) as Partes celebraram, em 09 de dezembro de 2024, o *Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.* (“Termo de Emissão”), no âmbito da operação de securitização que resultou a emissão de 14.000 (catorze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);

(b) Em observância ao Termo de Emissão, foi prevista a constituição de alienação fiduciária do imóvel objeto de matrícula nº 49.974, do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP (“Imóvel”), como garantia das obrigações da operação, em favor da Securitizadora, nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);

(c) Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI realizada em 25 de maio de 2026 (“AEI”), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias, a alteração da Cláusula 7.1, itens [t], [v] (ii) do Termo de Emissão, de modo a esclarecer e detalhar o escopo da cobertura securitária do seguro DFI no âmbito da operação;

(d) Ainda, na mesma AEI, os Titulares do CRI aprovaram a substituição de unidades integrantes da garantia constituída no âmbito do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), de modo a refletir a inclusão da unidade autônoma nº 212 e a exclusão das unidades autônomas nº 34 e 53 do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente (“Empreendimento Pedras Altas”, ou, simplesmente, “Empreendimento”) no Imóvel;

(e) as Partes desejam, por meio do presente instrumento, refletir as alterações aprovadas na AEI, bem como ajustar determinadas disposições para atendimento de exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, consolidando as alterações promovidas por este Aditamento; e

(f) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, propriedade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, celebrar este *Primeiro Aditamento ao Termo de 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.* (“Aditamento”), de acordo com os seguintes termos e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. Em decorrência de determinadas exigências formalizadas pela B3, as Partes decidem alterar a redação do item “H (1)” das “Considerações”, bem como a redação da cláusula 5.2.3.5.1, e da cláusula 7.1. item [s], “[v] (ii)”, que passam a vigorar da seguinte forma:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

(H) em garantia de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), além da garantia fidejussória consubstanciada no aval concedido pelos Avalistas (“Aval”) a Emitente, enquanto devedora das Obrigações Garantidas, se obrigou a constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, as seguintes garantias (quando referidas em conjunto e indistintamente, “Garantias”):

(1) Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP (“Imóvel” e “RGI Competente”, respectivamente), onde vem sendo desenvolvido, pela Emitente, um empreendimento de natureza imobiliária (“Empreendimento Pedras Altas” ou, simplesmente, “Empreendimento”), excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212, alienação fiduciária constituída pela Emitente, em favor da Titular das Notas Comerciais,

nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), conforme cláusula 5.2.3 deste Termo de Emissão; (...)”

“(…”)

5.2.3.5 Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, posteriormente à conclusão das obras do Empreendimento Pedras Altas, comprovada mediante a emissão pela municipalidade e registro na matrícula do Imóvel do competente habite-se, a Alienação Fiduciária de Imóvel passará a recair sobre determinadas Unidades Autônomas, conforme venham a ser indicadas na oportunidade pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, nos termos do mais recente Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), ficando liberadas do ônus todas as Unidades Autônomas que naquela data estiverem devidamente quitadas por seus respectivos adquirentes.

5.2.3.5.1 As Partes ressaltam que não integram objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.

“(…”)

“7.1. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente e se obriga, ainda, a:

(…”)

(s) (v) manter contratados, bem como endossar à Titular das Notas Comerciais, observada a norma CMN 5.118/2024, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, os seguintes seguros junto à seguradoras de primeira linha, quais sejam, Allianz Seguros, Berkley Seguros, Chubb Seguros, AXA Seguros, Liberty Seguro, Fator, Tokio Marine e Sompo Seguros (“Seguradoras de Primeira Linha”): (i) anteriormente à expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, seguro de responsabilidade civil de obras do Empreendimento Pedras Altas; e (ii) posteriormente à expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, contratar e manter vigente seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), com cobertura compatível com a proteção das unidades autônomas classificadas como estoque, com vigência até a liquidação das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observado que o valor do prêmio deverá ser, no mínimo, equivalente ao valor atribuído ao Estoque no momento da contratação do seguro.”

CLÁUSULA TERCEIRA

DA AVERBAÇÃO DO ADITAMENTO, DAS RATIFICAÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente 1º Aditamento deverá ser averbado à margem do registro principal do Termo de Emissão junto ao Cartório de RTD (conforme definido no Termo de Emissão Original) de acordo com os prazos e condições dispostos na cláusula 3.5.1 e seguintes do Termo de Emissão Original.

2.2. Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Emissão Original, dos quais as Partes declaram-se plenamente cientes e de acordo, desde que não tenham sido expressamente alterados por este 1º Aditamento.

2.3. Caso qualquer das disposições deste 1º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.4. Este 1º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

2.5. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste 1º Aditamento, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, §3º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01 (conforme definido no Termo de Emissão Original).

2.5.1. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste 1º Aditamento por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este 1º Aditamento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste 1º Aditamento, bem como os demais efeitos produzidos por este 1º Aditamento desde a data indicada ao final deste 1º Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir

quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.3. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que a assinatura deste Aditamento poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. 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.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

(As assinaturas se encontram na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda., celebrado em 18 de junho de 2026.)

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Emitente

Por: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese

Cargo: Procuradora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Por: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

ALZIRA LEMOS DE MELO DAINESE

Avalista

ROBERTO LEMOS DE MELO DAINESE

Avalista

MAGNÓLIA PESCIO KRÄHENBÜHL DAINESE

Avalista

DANIEL LEMOS DE MELO DAINESE

Avalista

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo),

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes, nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.532.692/0001-82 ("Emitente"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

II. na qualidade de titular das Notas Comerciais,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 132, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Titular das Notas Comerciais" e/ou "Securitizadora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento,

e, ainda, com a interveniência anuência de:

III. na qualidade de Avalistas (conforme definido abaixo):

ALZIRA LEMOS DE MELO DAINESE, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.657.483-0 SSP/SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 061.600.628-40, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 ("Alzira");

ROBERTO LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese**, abaixo qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.309.441-0 SSP/SP,

inscrito no CPF sob o nº 331.626.088-99, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 ("Roberto");

MAGNÓLIA PESCIO KRÄHENBÜHL DAINESE, brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Roberto Lemos de Melo Dainese**, acima qualificado, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 33.594.295-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 229.164.228-62, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 ("Magnólia");

DANIEL LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 28.494.695 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 408.256.598-17, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 ("Daniel", e em conjunto com Alzira, Roberto e Magnólia, "Avalistas").

sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas, doravante denominados, em conjunto, "Partes", e, individual e indistintamente, "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Emitente tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na cláusula 2.3.1 deste instrumento;
- (B) a Emitente realizou a emissão de notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão, para colocação privada ("Emissão das Notas Comerciais", ou "Emissão"), composta por 14.000 (catorze mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais) na respectiva data de emissão ("Valor Total da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195") e deste instrumento, totalmente subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;
- (C) os recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário dos seus negócios, na forma prevista na cláusula 4.6.1 deste instrumento;
- (D) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente, subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), devidamente assinado pela Titular das Notas Comerciais, conferiram direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Emitente, correspondente à

obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Emitente, nos termos deste instrumento, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60" e "Créditos Imobiliários", respectivamente);

- (E) a Titular das Notas Comerciais emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, nos termos previstos no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado entre a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora, e a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001 a 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (F) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 73ª emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Constroen Construções e Engenharia Ltda.*", celebrado entre a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, por meio de sua filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de representante dos investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso ("Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização"), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere;
- (G) os CRI foram objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não

estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução (“Oferta”), e foram destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), os quais serão considerados Titulares dos CRI. A distribuição dos CRI ocorreu sob a coordenação da Titular das Notas Comerciais, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60;

(H) em garantia de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), além da garantia fidejussória consubstanciada no aval concedido pelos Avalistas (“Aval”) a Emitente, enquanto devedora das Obrigações Garantidas, se obrigou a constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, as seguintes garantias (quando referidas em conjunto e indistintamente, “Garantias”):

(1) Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP (“Imóvel” e “RGI Competente”, respectivamente), onde vem sendo desenvolvido, pela Emitente, um empreendimento de natureza imobiliária (“Empreendimento Pedras Altas” ou, simplesmente, “Empreendimento”), excetuadas as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212, alienação fiduciária constituída pela Emitente, em favor da Titular das Notas Comerciais, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), conforme cláusula 5.2.3 deste Termo de Emissão;

(2) Cessão Fiduciária: a cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Emitente, decorrentes da comercialização, presente e futura, das unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas, devidos pelos

adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes (“Direitos Creditórios”), a ser constituída pela Emitente, em favor da Titular das Notas Comerciais, nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, “Instrumentos de garantias”), conforme cláusula 5.2.4 deste Termo de Emissão;

(3) Fundo de Despesas: constituído conforme cláusula 5.2.6 deste Termo de Emissão; e

(4) Fundo de Reserva de Juros: constituído conforme cláusula 5.2.7 deste Termo de Emissão.

- (I) as Partes convencionam que o aval prestado por Daniel persistirá exclusivamente até o momento em que for formalizada a sua retirada do quadro de sócios da Emitente, quando será celebrado aditamento ao presente instrumento para atualização da definição atribuída aos Avalistas no preâmbulo, acima;
- (J) o Agente Fiduciário dos CRI acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da cláusula 4.6 deste Termo de Emissão;
- (K) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação (conforme definido abaixo), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- (L) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;
- (M) Em Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 25 de maio de 2026 (“AEI”), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias, a alteração da Cláusula 7.1, itens (s) e (v)(ii), deste Termo de Emissão, com o objetivo de esclarecer e detalhar o escopo da cobertura securitária do seguro DFI no âmbito da Operação de Securitização;
- (N) Ainda na AEI, os Titulares dos CRI aprovaram a substituição de unidades integrantes da garantia constituída no

âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo a refletir a inclusão da unidade autônoma nº 212 e a exclusão das unidades autônomas nº 34 e 53 do Empreendimento Pedras Altas;

- (O) Em decorrência das deliberações aprovadas na AEI, as Partes celebraram, em 25 de maio de 2026, o Primeiro Aditamento ao presente Termo de Emissão, por meio do qual promoveram as alterações necessárias para refletir as deliberações dos Titulares dos CRI, bem como ajustes destinados ao atendimento de exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente; e
- (P) As alterações promovidas pelo Primeiro Aditamento encontram-se refletidas e incorporadas ao presente instrumento consolidado.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar ao presente *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”* (*“Termo de Emissão”*), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA

DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

- 1.1 Para os fins deste Termo de Emissão, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído ao longo deste instrumento.
- 1.2 As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Emissão, exceto se de outra forma expressamente indicado:
 - (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
 - (ii) os termos *“inclusive”* e *“incluindo”*, e outros termos semelhantes, serão interpretados como estivessem acompanhados da expressão *“mas não se limitando a”*;
 - (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Emissão;

- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Emissão, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Emissão, como se nele escritos. Referências como “este Termo de Emissão”, “este instrumento” e palavras como “aqui” ou “neste(a)” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Emissão, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Emissão; e
- (viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.2.1 Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Emissão terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

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

1.2.3 Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Emissão e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Emissão, as definições aqui estabelecidas.

1.2.4 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.2.2 e 1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

1.2.5 Para fins deste Termo de Emissão, “Documentos da Operação” significa, em conjunto, **(a)** o presente Termo de Emissão; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** os Instrumentos de Garantias; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(f)** Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(g)** o Anúncio de Encerramento de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); **(h)** o Sumário de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização); e **(i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA

AUTORIZAÇÕES E OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

2.1 Autorizações da Emitente

2.1.1 A presente Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, será realizada com base nas deliberações da Emitente, conforme ata formalizada nesta data (“Deliberação da Emitente”), na qual foram aprovadas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, dentre outras matérias:

- (a)** a Emissão das Notas Comerciais, bem como de seus termos e condições;
- (b)** a prestação pela Emitente das Garantias aplicáveis; e
- (c)** a autorização à Diretoria da Emitente para adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Deliberação da Emitente, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a este Termo de Emissão e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização.

2.2 Autorização dos Avalistas

2.2.1 A prestação do Aval, nos termos deste Termo de Emissão, pelos Avalistas, independe de qualquer aprovação legal.

2.3 Objeto Social da Emitente

2.3.1 De acordo com o contrato social da Emitente atualmente em vigor, o objeto social da Emitente compreende: construção civil, envolvendo compra e venda de imóveis próprios, locação, desmembramento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

CLÁUSULA TERCEIRA

REQUISITOS DA EMISSÃO

Arquivamento da Deliberação da Emitente na Junta Comercial

3.1.1 A ata da Deliberação da Emitente deverá ser devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial Competente"), sendo certo que, para atendimento ao disposto nesta cláusula, as Partes concordam que a referida ata deverá ser protocolada perante a Junta Comercial Competente previamente à Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

3.1.1.1 A Emitente envidará seus melhores esforços para obter o arquivamento da ata da deliberação da Emitente na Junta Comercial Competente no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data do protocolo, podendo o referido prazo de arquivamento ser prorrogado automaticamente pelo prazo concedido pela Junta Comercial Competente ou, em sua ausência, por um prazo adicional de 30 (trinta) dias, caso a Emitente comprove que está em processo de cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela Junta Comercial Competente e não tenha descumprido nenhuma obrigação prevista nos Documentos da Operação.

3.1.1.2 A Emitente deverá enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (.pdf) da ata da Deliberação da Emitente devidamente arquivada na Junta Comercial Competente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da obtenção do referido arquivamento.

3.1.1.3 Para fins deste Termo de Emissão, a expressão "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.2 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA

3.2.1 As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores e sem a interveniência de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

3.3 Dispensa de Registro ou Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

3.3.1 Por se tratar de títulos de crédito objeto de colocação privada, as Notas Comerciais não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (b) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (c) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (d) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

CLÁUSULA QUARTA

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1 Número da Emissão

4.1.1 A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão privada de notas comerciais da Emitente.

4.2 Valor Total da Emissão

4.2.1 O valor total da Emissão é de R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

4.3 Número de Séries

4.3.1 A Emissão será realizada em série única.

4.4 Colocação e Negociação

4.4.1 As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil (“**B3**”) ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo que as Notas Comerciais que forem objeto de colocação serão integralizadas exclusivamente pela Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral.

4.4.2 As Notas Comerciais não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado.

4.4.3 Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas e registradas perante a instituição prestadora de serviços de escrituração de valores mobiliários, contratada pela Emitente para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título (“Escriturador”), que manterá registro dos dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais.

4.5 Colocação das Notas Comerciais

4.5.1 Não será permitida a subscrição parcial das Notas Comerciais, de modo que a integralidade das Notas Comerciais será subscrita pela Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão e integralizada nos termos da cláusula 5.1.8 abaixo, sob pena de cancelamento das Notas Comerciais.

4.6 Destinação dos Recursos

4.6.1 Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para o pagamento dos gastos, custos e despesas futuros a serem incorridos com obras civis para a construção do Empreendimento Pedras Altas, devidamente descritos no **Anexo IV** (“Destinação dos Recursos”).

4.6.1.1 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão para qualquer

finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.6.1 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.6.1.2 Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente e/ou por suas investidas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes, nos termos deste Termo de Emissão, reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.6.2 Os recursos líquidos decorrentes da Emissão das Notas Comerciais a serem objeto da Destinação dos Recursos deverão ser aplicados pela Emitente para a construção do Empreendimento Pedras Altas até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), de acordo com o cronograma indicativo previsto no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”).

4.6.3 A Emitente enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o último Dia Útil do mês seguinte aos semestres findos em fevereiro e agosto, sendo o primeiro Relatório Semestral enviado em 31 de março de 2025, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, nos termos do **Anexo III** deste Termo de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Pedras Altas realizados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto (“Relatório Semestral”).

4.6.4 Para fins deste Termo de Emissão, entende-se como “Documentos de Destinação”: termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos em formato eletrônico (.pdf), comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e cartório de registro de imóveis) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

4.6.5 O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Emitente e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de

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

4.6.6 A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 4.6.

4.6.7 Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, será realizada mediante alteração dos **Anexo II e IV** deste Termo de Emissão, e dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora, por meio de assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("**Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**" ou "**Assembleia Especial**"), sendo certo que deverá ser realizado aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.6.8 A Emitente declara que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.6.9 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.6, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

4.6.10 **Cronograma Indicativo.** Os recursos captados por meio desta Emissão deverão ser alocados à Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo II**, e observado o disposto abaixo. O Cronograma Indicativo 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 e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

4.6.11 Procedimento de Verificação. A Emitente deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.6.2 acima, na periodicidade prevista na referida cláusula.

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

4.6.11.2 Mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, conforme Destinação dos Recursos prevista na cláusula 4.6.1 acima.

4.6.11.3 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

4.7 Vinculação à Emissão de CRI

4.7.1 As Notas Comerciais, representadas pela CCI, serão vinculadas como lastro aos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes.

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

4.7.1.2 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na conta corrente nº 99848-7, mantida na agência nº 6327 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Titular das Notas Comerciais, atrelada ao patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430 (“Regime Fiduciário”), pelos Créditos Imobiliários, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias (“Patrimônio Separado” e “Conta do Patrimônio Separado”, respectivamente).

4.7.1.3 Os pagamentos recebidos da Emitente em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

4.7.1.4 Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários e à Conta do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, a ser constituído pela Titular das Notas Comerciais em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Titular das Notas Comerciais. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

1. constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Titular das Notas Comerciais;
2. manter-se-ão apartados do patrimônio da Titular das Notas Comerciais até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
3. destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
4. estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Titular das Notas Comerciais;
5. não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e
6. só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

4.7.1.5 Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva de Juros, Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré-fixados ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável ("Investimentos Permitidos").

4.7.1.5.1 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 que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Emitente.

4.7.1.5.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Titular das Notas Comerciais não terá qualquer responsabilidade com relação a 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Titular das Notas Comerciais no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.7.1.6 Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Emitente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a Emissão dos CRI, hipótese em que a Emitente se compromete a colaborar com a Titular das Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade nos termos desta cláusula, conforme venha a ser solicitado pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.7.1.7 Por força da vinculação das Notas Comerciais, representadas pela CCI, aos CRI, fica, desde já, estabelecido que a Titular das Notas Comerciais deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.8 Condições Precedentes

4.8.1 Condições Precedentes da Liberação de Recursos. As liberações de recursos das Notas Comerciais à Emitente, observadas as retenções previstas na cláusula 4.8.2 abaixo, conforme aplicáveis, estão sujeitas à verificação do cumprimento ou da manutenção do cumprimento, conforme o caso, pela Titular das Notas Comerciais e à dispensa pelos Titulares dos CRI, a qual deverá ser formalizada por meio de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (a)** perfeita formalização da ata de Deliberação da Emitente, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (b)** perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, excetuado o Anúncio de Encerramento, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, quando aplicável, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes das respectivas partes;
- (c)** comprovação, pela Emitente, do protocolo para arquivamento da ata de Deliberação da Emitente perante a Junta Comercial Competente;
- (d)** comprovação, pela Emitente, do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o RGI Competente;
- (e)** comprovação, pela Emitente, das obtenções dos registros, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Emitente ("Cartório de RTD"): **(i)** deste Termo de Emissão; e **(ii)** do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (f)** comprovação, pelo Escriturador das Notas Comerciais, da titularidade das Notas Comerciais pela Securitizadora;
- (g)** conclusão, de forma satisfatória à Titular das Notas Comerciais, da auditoria financeira dos contratos de compra e venda das futuras unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas ("Unidades Autônomas");

- (h) apresentação pela Emitente, em termos satisfatórios a critério da Securitizadora, do relatório inicial de obras do Empreendimento emitido pelo Agente de Fiscalização, considerando como critérios a serem observados pela Securitizadora o prazo final para conclusão das obras e os custos a serem incorridos;
- (i) conclusão, de forma satisfatória à Titular das Notas Comerciais, da auditoria legal com relação à Emitente e, conforme pertinente, às Garantias, no âmbito da Operação de Securitização;
- (j) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, de parecer jurídico (*legal opinion*) do assessor legal da Operação de Securitização, assinada com certificado digital, em termos satisfatórios à Titular das Notas Comerciais, atestando a legalidade, a validade, a exequibilidade e a adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;
- (k) comprovação pela Emitente da obtenção do perdão temporário (*waiver*) para realização da Emissão e constituição das Garantias, conforme o caso, no âmbito das Cédulas de Créditos Bancários (i) nº 001025134, formalizada em 22 de maio de 2022; (ii) nº 001026211, formalizada de 26 de janeiro de 2023; (iii) nº 001026319, formalizada em 06 de março de 2023; (iv) nº 001029636, formalizada em 10 de março de 2023; (v) nº 001029776, formalizada em 01 de abril de 2024; (vi) nº 001030006, formalizada em 22 de maio de 2024; e (vii) nº 001030049, formalizada em 24 de maio de 2024, junto ao Banco Safra S.A.;
- (l) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais e pela Instituição Custodiante, de 1 (um) arquivo eletrônico (.pdf) de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados pelos respectivos signatários;
- (m) subscrição e integralização dos CRI, no montante equivalente à respectiva liberação de recursos das Notas Comerciais, por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação;
- (n) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas, conforme declaração a ser prestada pela Emitente nos termos do **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão;
- (o) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

- (p) não ocorrência, até a Data de Integralização dos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (q) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, conforme declaração a ser prestada pela Emitente nos termos do **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão;
- (r) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data de Integralização dos CRI, de todas as declarações prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme declaração a ser prestada pela Emitente nos termos do **Anexo VI** ao presente Termo de Emissão; e
- (s) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas afiliadas, quais sejam, todas as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum ("**Afiladas**"), conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção ("**Normas Anticorrupção**"), Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("**LGPD**").

4.8.1.1 O não cumprimento das Condições Precedentes em até 120 (cento e vinte) dias a contar da Data de Emissão ("**Prazo para Atendimento das Condições Precedentes**") acarretará o cancelamento da Emissão e das Notas Comerciais, bem como a rescisão automática dos Documentos da Operação sem ônus para as respectivas Partes, sem prejuízo da obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais por todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais até a data da rescisão, desde que previamente acordadas e autorizadas pela Emitente.

4.8.1.2 Observado o disposto na cláusula 4.8.1.1 acima, as Partes estabelecem que o Prazo para Atendimento das Condições Precedentes poderá ser prorrogado por um prazo adicional máximo de 120 (cento e vinte) dias, a critério dos Titulares dos CRI, que formalizarão a concessão de prazo adicional mediante o envio de correspondência eletrônica à Titular das Notas Comerciais.

4.8.2 Observado o disposto na cláusula 4.8.1 acima, o valor de cada liberação de recursos da integralização das Notas Comerciais será destinado à Emitente por meio de transferência à Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, em até 2 (dois) Dias Úteis contados (a) do atendimento das Condições Precedentes das ou da verificação, pela Titular das Notas Comerciais, da manutenção do respectivo atendimento; e (b) da verificação, pelo Agente de Fiscalização (conforme definido abaixo), da necessidade de caixa do Empreendimento Pedras Altas.

4.8.3 Do valor referente à Primeira Liberação de Recursos, será deduzido **(a)** o valor equivalente a R\$ 199.723,48 (cento e noventa e nove mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e oito centavos), referente às Despesas Iniciais; **(b)** o valor equivalente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), referente à composição do Fundo de Despesas; e **(c)** o valor referente à composição do Fundo de Reserva de Juros.

4.8.3.1 A integralização total das Notas Comerciais, a Liberação Inicial de Recursos e as Liberações Mensais (conforme definido abaixo) serão realizadas exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, que ocorrerá na forma prevista na cláusula 5.1.8 e seguintes abaixo.

CLÁUSULA QUINTA

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

5.1 Características Básicas

5.1.1 Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

5.1.2 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 09 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão").

5.1.3 Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será

comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.

5.1.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

5.1.5 Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 14.000 (catorze mil) Notas Comerciais.

5.1.6 Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

5.1.7 Preço e Forma de Subscrição: As Notas Comerciais serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais em uma única data, qual seja, a Data de Emissão, mediante assinatura pela Titular das Notas Comerciais deste Termo de Emissão, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Subscrição das Notas Comerciais").

5.1.8 Prazo e Forma de Integralização: A integralização das Notas Comerciais será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição das Notas Comerciais, ("Preço de Integralização das Notas Comerciais"), na medida em que ocorrer a integralização dos CRI, sendo que a liberação de recursos à Emitente ocorrerá desde que as Condições Precedentes e demais condições previstas neste Termo de Emissão sejam cumpridas (ou que venham a ser dispensadas pela Titular das Notas Comerciais, conforme o caso), e, no caso das Liberações Mensais, seja verificada a necessidade de caixa do Empreendimento Pedras Altas pelo Agente de Fiscalização.

5.1.8.1 As liberações de recursos ocorrerão na data em que forem preenchidas as condições previstas na cláusula 5.1.8 acima, caso ocorra até as 16:00 horas (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso ocorra após as 16:00 horas, ou no prazo previsto na cláusula

5.1.8.2 abaixo ("Data da Liberação de Recursos das Notas Comerciais"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a conta corrente nº 5712-6, mantida na agência nº 4248-X do Banco do Brasil (cód. 001) ("Conta de Livre Movimentação"), observado, em todo caso, a retenção de recursos para constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva de Juros, nos termos deste Termo de Emissão.

5.1.8.2 Os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado até o momento de cada uma das liberações. Exceto pela Primeira Liberação de Recursos, conforme disposição da cláusula 5.1.8.3 abaixo, os recursos relativos às Notas Comerciais serão liberados

mensalmente à Emitente ("Liberações Mensais") conforme sejam verificadas: **(a)** a manutenção do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, conforme previstas na cláusula 4.8.1 deste Termo de Emissão; e **(b)** a necessidade de caixa do Empreendimento Pedras Altas, a ser verificada mensalmente pela empresa especializada para a prestação de serviços relacionados à fiscalização financeira das obras de construção do Empreendimento Pedras Altas, qual seja, a **CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58 ("Agente de Fiscalização").

5.1.8.3 Relativamente à primeira integralização das Notas Comerciais, sendo verificado cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, conforme previstas na cláusula 4.8.1 deste Termo de Emissão, será liberado à Emitente o valor bruto de R\$ 3.286.916,48 (três milhões, duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos), a ser descontados os valores informados na cláusula 4.8.3 acima ("Primeira Liberação de Recursos").

5.1.8.4 Para fins das Liberações Mensais, a necessidade de caixa do Empreendimento Pedras Altas será projetada pelo Agente de Fiscalização mensalmente até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Fiscalização"), devendo a Titular das Notas Comerciais realizar a respectiva Liberação Mensal em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação e do relatório enviado pelo Agente de Fiscalização no sentido de que foi verificada a necessidade de caixa no valor equivalente ao valor da respectiva Liberação Mensal. Referida comunicação deverá contemplar indicação do cumprimento do cronograma de obra previamente definido e, em caso de atraso, a avaliação de impacto ou não do cronograma final das obras.

5.1.8.5 A ocorrência de atrasos que resultem na postergação igual ou superior a 3 (três) meses da data prevista para conclusão das obras do Empreendimento, conforme indicada no relatório citado no item (h) da cláusula 4.8.1 acima deverão ser comunicados pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas informações extraídas do relatório enviado pelo Agente de Fiscalização, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da verificação da ocorrência de tal fato pela Emitente.

5.2 Garantias

5.2.1 Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ("Garantias").

5.2.1.1 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas,

de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e nos Instrumentos de Garantia, a excussão das Garantias independará de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Emitente continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

5.2.1.2 A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Emitente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.

5.2.1.3 As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável e são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

5.2.1.7 Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas

Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emitente, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

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

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

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

5.2.1.11 Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514").

5.2.1.12 A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Emitente, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Emitente, mas independerá da anuência dessa.

5.2.2 Aval: Os Avalistas assumem, neste ato, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão, a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas ("Aval").

5.2.2.1 Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste Aval, em moeda

corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples comunicado, enviado pela Titular das Notas Comerciais, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações inadimplidas. As obrigações serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Emitente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emitente.

5.2.2.2 O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente da mesma.

5.2.2.3 Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor à Titular das Notas Comerciais, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Titular das Notas Comerciais.

5.2.2.4 Os Avalistas declaram estarem aptos a figurarem como avalistas das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas Comerciais, que serão lastro dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), incluindo: (a) não serem partes relacionadas com companhia aberta; e (b) não serem partes integrantes de conglomerado prudencial, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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

5.2.2.6 O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas ou, parcialmente, em função do falecimento de quaisquer dos Avalistas pessoas físicas, exclusivamente em relação ao Avalista falecido.

5.2.2.7 A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão das Notas Comerciais ou às respectivas garantias em nome dos demais ("Comunicação"), incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.2.2.8 A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme o caso (“Código Civil”), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas.

5.2.2.9 A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante o Financiador

5.2.2.10 Fica assegurado aos Avalistas o direito de regresso contra a Emitente caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida perante a Titular das Notas Comerciais pela

Emitente, podendo propor contra esta todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela inadimplida das Notas Comerciais à Titular das Notas Comerciais, os Avalistas sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas das Notas Comerciais pagas, observado, entretanto, que os Avalistas desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emitente somente após a liquidação integral das Notas Comerciais.

5.2.2.11 Os Avalistas encaminharão anualmente ao Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício encerrado.

5.2.2.12 Conforme avençado entre as Partes, o aval prestado por Daniel persistirá até o momento em que restar comprovada a sua retirada do quadro de sócios da Emitente, momento em que as Partes formalizarão, independentemente da realização de Assembleia Especial, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de referida comprovação, aditamento ao presente Termo de Emissão, conforme modelo objeto do **Anexo VII** deste Termo de Emissão, de modo a excluí-lo do rol de Avalistas, atualizando-se, portanto, a definição atribuída aos Avalistas nos termos deste instrumento.

5.2.3 Alienação Fiduciária de Imóvel. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, a alienação fiduciária do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).

5.2.3.1 A Emitente reconhece e concorda que durante toda a vigência das Notas Comerciais, a empresa de acompanhamento de recebíveis a ser contratada às custas da Emitente, qual seja, a **PLANETASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.621.628/0001-93 ("Agente de Monitoramento") verificará, a cada período de 3 (três) meses ("Data de Verificação dos Índices"), sendo que a primeira verificação ocorrerá após 90 (noventa) dias contados desta data e as demais nos dias e meses subsequentes, conforme a periodicidade acima indicada, o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, o qual deverá ser maior ou igual a 100% (cem por cento), com base no resultado da soma dos Recebíveis (conforme definido abaixo) com o valor do Estoque (conforme definido abaixo) e deduzidos os Custos de Construção (conforme definido abaixo), este trazido a valor presente, conforme os Juros Remuneratórios, dividido pelo saldo devedor das Notas Comerciais, preço médio de venda das 6 (seis) últimas Unidades Autônomas negociadas imediatamente antes de cada verificação do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme documentação comprobatória fornecida pela Emitente ao Agente de Monitoramento.

5.2.3.1.1 Entende-se por "Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel" o seguinte:

$$IC = \frac{\text{Recebíveis} + \text{Projeção de venda do Estoque} - \text{Custos de Construção}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 1,00$$

Onde:

Recebíveis = o fluxo projetado mensalmente dos Direitos Creditórios cujos contratos estejam adimplentes, permitida a inadimplência dos respectivos adquirentes em até 90 (noventa) dias trazido a valor presente pela taxa desta Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano);

Projeção de venda do Estoque = projeção da venda de 3 (três) Unidades Autônomas (conforme preço a elas atribuídos com base no termo "Estoque" definido abaixo) a cada 6 (seis) meses, trazida a valor presente pela taxa desta Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano).

Para fins deste Termo de Emissão, "Estoque" significa a metragem total das Unidades Autônomas ainda disponíveis para venda na Data de Verificação dos Índices, multiplicado pelo média do preço de venda das 6 (seis) últimas Unidades Autônomas negociadas até da Data de Verificação dos Índices (R\$/m²);

Custo de Construção = projeção de custo de obra, na Data de Verificação dos Índices, trazido a valor presente

pela taxa desta Operação de Securitização - Taxa DI + 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano); e

Saldo Devedor = saldo do Valor Nominal Unitário com relação à totalidade das Notas Comerciais na Data de Verificação dos Índices.

5.2.3.1.2 Na hipótese de distrato ou rescisão da contratação do Agente de Monitoramento indicado na cláusula 5.2.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais deverá, nos termos do Termo de Securitização, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para definir o novo prestador, às custas da Emitente ou do Patrimônio Separado, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI na referida Assembleia Especial.

5.2.3.2 Caso a Titular das Notas Comerciais verifique, em qualquer Data de Verificação dos Índices, que o Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária do Imóvel não foi atendido nos termos da cláusula 5.2.3.1 acima, a mesma deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação dos Índices, comunicar a Emitente para que esta realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da cláusula 6.4 deste Termo de Emissão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da referida comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 9 deste Termo de Emissão

5.2.3.3 A Alienação Fiduciária do Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, exceto se de outra forma aprovado pela Titular das Notas Comerciais.

5.2.3.4 Caso, por qualquer razão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária, independentemente da realização de Assembleia Especial.

5.2.3.5 Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, posteriormente à conclusão das obras do Empreendimento Pedras Altas, comprovada mediante a emissão pela municipalidade e registro na matrícula do Imóvel do competente habite-se, a Alienação Fiduciária de Imóvel passará a recair sobre determinadas Unidades Autônomas, conforme venham a ser indicadas na oportunidade pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, nos termos do mais recente Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo), ficando liberadas do ônus todas as Unidades Autônomas que naquela data estiverem devidamente quitadas por seus respectivos adquirentes.

5.2.3.5.1. As Partes ressaltam que não integram objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel as frações ideais correspondentes às unidades autônomas do Empreendimento Pedras Altas a seguir indicadas: 31, 33, 41, 42, 43, 52, 54, 61, 63, 71, 72, 73, 82, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 104, 112, 113, 114, 121, 122, 124, 132, 134, 141, 142, 144, 151, 153, 162, 164, 172, 181, 191, 192, 201, 202, 203, 211 e 212.

5.2.3.5.1 As Partes comprometem-se a formalizar, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do habite-se, aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para formalizar o ajuste no objeto da garantia, conforme lista de Unidades Autônomas previamente aprovada. Caso, por qualquer razão, não seja admitido realizar o ajuste aqui referido mediante formalização de aditamento, as Partes celebrarão novo instrumento de garantia, em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente da aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

5.2.4 Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá constituir, nesta data, em favor da Titular das Notas Comerciais, cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária").

5.2.4.1 A Cessão Fiduciária será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.2.5 Comercialização das Unidades Autônomas. As Partes reconhecem e concordam que a Operação de Securitização, após a expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, assegurará aos Titulares dos CRI participação no valor geral de vendas do Empreendimento Pedras Altas, nos termos da cláusula 5.2.5.1, abaixo, sendo certo que, visando definir o montante dos Direitos Creditórios a ser destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória, na forma da cláusula 6.4.1. abaixo ("Parcela Base do VGV do Empreendimento Pedras Altas"), as Partes levaram em consideração as condições abaixo detalhadas.

5.2.5.1 A Titular das Notas Comerciais fará jus ao recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, do montante correspondente a 100% (cem por cento) do VGV do Empreendimento Pedras Altas em cada venda de Unidades Autônomas, conforme informado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sendo que, (1) no caso de novas vendas de Unidades Autônomas a partir da data de assinatura deste instrumento, no mês subsequente ao evento "venda", o percentual de 6% (seis por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, somado ao percentual de 4% (quatro por cento) de todas as parcelas recebidas mensalmente do VGV do Empreendimento Pedras Altas relativas à respectiva Unidade Autônoma durante todo o prazo de vigência remanescente do instrumento de venda da Unidade Autônoma e, (2) no caso de vendas pré-existentes nesta

data (recebíveis performados), mensalmente, o percentual de 4% (quatro por cento) do VGV do Empreendimento Pedras Altas, será liberado à Emitente, por meio de transferência à Conta de Livre Movimentação, e, após a expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, sem prejuízo das disposições anteriores, será destinado, (i) ao pagamento da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios; e (ii) à Amortização Extraordinária Obrigatória, na forma da cláusula 6.4.1, abaixo, e liberação do saldo de recursos à Emitente, sendo certo que a Titular das Notas Comerciais fará jus a totalidade dos recursos em qualquer hipótese de não atendimento ao Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem prejuízo do quanto previsto na cláusula 5.2.3.1.2.

5.2.5.1.1 Até à expedição habite-se do Empreendimento Pedras Altas, os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas que transitarem na Conta do Patrimônio Separado nela permanecerão e deverão ser utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, integralmente no pagamento das Despesas Recorrentes. Excetuada a regra aqui referida, os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado e serão utilizados, após obtenção do habite-se, para realização de Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme cláusula 6.4.1 abaixo.

5.2.5.1.1.1 Na hipótese de qualquer alteração do regime especial tributação das incorporações imobiliárias (“RET”), ao qual será submetido o Empreendimento Pedras Altas, as partes deverão ajustar o percentual do VGV do Empreendimento Pedras Altas a ser liberado à Emitente, nos termos da cláusula

5.2.5.2 acima, de modo que a Emitente tenha recursos suficientes para a pagamento dos tributos relativos à venda das Unidades Autônomas.

5.2.5.3 Para fins da Operação de Securitização, o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Pedras Altas (“VGV do Empreendimento Pedras Altas”) consiste nas “Receitas”, assim entendidas e considerando isoladamente o Empreendimento Pedras Altas: o produto, apurado com base no regime de caixa, da efetiva venda das Unidades Autônomas (não sendo consideradas, portanto, as Unidades Autônomas objeto de permuta física ou as parcelas do preço de venda das Unidades Autônomas pagas mediante dação em pagamento de ativos), bem como os demais acréscimos cobrados em razão da venda das referidas Unidades Autônomas, excluindo-se as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados, conforme solicitação do adquirente da referida Unidade Autônoma, não incluídos no memorial descritivo elaborado para o Empreendimento Pedras Altas, desde que estes valores sejam excedentes do preço constante na tabela de vendas, não incluindo quaisquer outras entradas.

5.2.5.4 Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da

comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá enviar ao Agente de Monitoramento, com cópia à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas”):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Pedras Altas, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, a fração ideal do terreno, a área privativa, área comum, o número de vagas das Unidades Autônomas vendidas, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente (“Dados Adquirentes”), o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emitente ao cliente;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Pedras Altas;
- (c) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
- (d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao mês de referência;
- (e) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao mês de referência; e
- (f) tipologia de todas as Unidades Autônomas e o respectivo quadro de áreas, contendo, fração ideal, área privativa, área comum, área de varanda, vagas de garagem e as respectivas áreas de vagas de garagem de cada Unidade Autônoma, o qual as Partes acordam que será enviado uma única vez, salvo se sofrer qualquer alteração durante o processo de aprovação.

5.2.6 Fundo de Despesas. Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas 5.2.2 a 5.2.4 acima, a Emitente deverá, durante toda a vigência das Notas Comerciais, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo V** a este Termo de Emissão ("Fundo de Despesas") em montante equivalente, nesta data, a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesa será correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas Recorrentes, no período de 4 (quatro) meses, relacionadas à Operação de Securitização ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

5.2.6.1 O Fundo de Despesas deverá ser constituído previamente à Primeira Liberação de Recursos, mediante a retenção, pela Titular das Notas Comerciais, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na primeira Data de Verificação (conforme definido abaixo), do Valor Inicial do Fundo de Despesas.

5.2.6.2 Caso, em qualquer Data de Verificação, a Titular das Notas Comerciais verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Titular das Notas Comerciais deverá: **(a)** caso a Oferta ainda não tenha sido encerrada, deduzir, previamente à Data de Integralização dos CRI imediatamente subsequente, os valores necessários para reestabelecimento do Valor Total do Fundo de Despesas dos recursos recebidos a título de integralização dos CRI; e **(b)** caso a Oferta já tenha sido encerrada, notificar a Emitente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação ("Recomposição do Fundo de Despesas"), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Emissão.

5.2.7 Fundo de Reserva de Juros. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado fundo composto por recursos imediatamente disponíveis, a ser retido pela Titular das Notas Comerciais ("Fundo de Reserva de Juros"), em montante equivalente ao somatório de 5 (cinco) parcelas imediatamente vincendas de Juros Remuneratórios, limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme **Anexo I** ("Valor do Fundo de Reserva de Juros").

5.2.7.1 Caso, em qualquer Data de Verificação, a Titular das Notas Comerciais verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva de Juros são insuficientes para atendimento do Valor do Fundo de Reserva de Juros, a mesma deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, notificar a Emitente para que esta atinja o Valor do Fundo de Reserva de Juros mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação ("Recomposição do Fundo de Reserva de Juros"), sob pena

de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 9 deste Termo de Emissão.

5.2.7.2 Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5.3 Atualização Monetária

5.3.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.4 Juros Remuneratórios

5.4.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, serão acrescidos do montante equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = [VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

$J =$ valor da remuneração devida ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe =$ valor nominal unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última data de pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Fator\ de\ Juros =$ fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado

com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Spread = 3,7500 (três inteiros e setenta e cinco centésimos);

Dup = Número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: $Fator DI \times Fator Spread$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 25, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22 e 25 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis;
- (vii) “Período de Capitalização” (a) define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente

anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, pagamento antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, conforme o caso; e

- (viii) Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE, a Titular das Notas Comerciais, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Titular das Notas Comerciais poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emitente o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

5.4.2 Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento das Notas Comerciais deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devidos um prêmio equivalente ao produto do “*Fator Juros*” de 1 (um) Dia Útil, de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.4.1 acima.

5.5 Pagamento do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios

5.5.1 O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme cronograma de amortização constante do **Anexo I** (“Amortização Programada”), ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

5.5.2 Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, de acordo com a tabela constante do **Anexo**

┆ deste Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Notas Comerciais Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

5.5.3 Para fins deste Termo de Emissão, “Data de Pagamento das Notas Comerciais” significa cada data indicada no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, nas quais será realizado um ou mais dos seguintes eventos conforme aplicável: **(a)** a incorporação dos Juros Remuneratórios ao Valor Nominal unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; **(b)** a amortização programada (ou quitação, conforme o caso) do saldo do Valor Nominal Unitário; e/ou **(c)** o pagamento programado dos Juros Remuneratórios.

5.6 Repactuações Programadas

5.6.1 As Notas Comerciais não estarão sujeitas a repactuações programadas.

5.7 Local de Pagamento e Tributos

5.7.1 Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente no respectivo vencimento, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a Conta do Patrimônio Separado.

5.7.2 Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente Termo de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar serão de exclusiva responsabilidade da Emitente e por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades.

5.7.2.1 Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.

5.7.2.2 Observado o disposto na cláusula 5.7.2.1 acima, caso qualquer novo Tributo venha a incidir sobre

a os pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Titular das Notas Comerciais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

5.8 Prorrogação dos Prazos

5.8.1 Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente deste Termo de Emissão por quaisquer das Partes, no Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.9 Encargos Moratórios

5.9.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 9 deste Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"). Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.

5.9.2 Não obstante o aqui disposto, os Juros Remuneratórios continuarão incidindo sobre o Valor Nominal Unitário, nos termos deste Termo de Emissão, até a data do seu efetivo pagamento.

5.10 Classificação de Risco

5.10.1 As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CLÁUSULA SEXTA

**RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO
EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL**

6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

6.1.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, desde que utilize, restritamente, recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas para tanto, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

6.1.1.1 A Emitente realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total por meio do envio de comunicado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: **(a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado nos termos da cláusula 6.1.1.2 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total"); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emitente, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Emissão.

6.1.1.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, do saldo do Valor Nominal Unitário acrescido: **(a)** dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(b)** do prêmio a ser pago pela Emitente à Titular das Notas Comerciais em decorrência da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, correspondente a 3% (três inteiros por cento) multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Prêmio de Antecipação Facultativa"), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total").

6.1.1.3 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1.4 As Notas Comerciais resgatadas nos termos desta cláusula 6.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

6.2 Resgate Antecipado Facultativo Parcial

6.2.1 Resgate Antecipado Facultativo Parcial: As Notas Comerciais não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Emitente.

6.3 Amortização Extraordinária Facultativa

6.3.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, em qualquer Data de Pagamento das Notas Comerciais, desde que utilize, restritamente, recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas para tanto, realizar a amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, com relação à totalidade das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa"), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

6.3.1.1 A Emitente realizará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio do envio de comunicado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: **(a)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado nos termos da cláusula 6.3.1.2 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária Facultativa"); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emitente, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Emissão.

6.3.1.2 A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Facultativa, da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizada acrescida: **(a)** dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(b)** do Prêmio de Antecipação Facultativa, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

6.3.1.3 O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta do Patrimônio Separado.

6.4 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total

6.4.1 Sempre que, **(a)** após a expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, conforme indicado na cláusula 5.2.5 acima, observado o previsto na cláusula 5.2.5.1 acima, forem creditados recursos na Conta do Patrimônio

Separado a título da Parcela Base do VGV do Empreendimento Pedras Altas, e observados os percentuais de destinação do VGV do Empreendimento Pedras Altas previstos na cláusula 5.2.5.1 deste Termo de Emissão; e **(b)** não forem vendidas 3 (três) Unidades Autônomas no período de 6 (seis) meses, conforme obrigação constante da alínea (v) da cláusula 7.1 abaixo, observada a cláusula 6.4.1.2 abaixo, a Emitente deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total de Emissão das Notas Comerciais, com relação à totalidade das Notas Comerciais, na Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

6.4.1.1 Caso, a qualquer momento durante a vigência das Notas Comerciais, o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário já tenha sido atingido e seja verificada, após a expedição o habite-se do Empreendimento Pedras Altas, a ocorrência de recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado a título da Parcela Base do VGV do Empreendimento Pedras Altas em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Emitente ficará obrigada a realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”).

6.4.1.2 Na hipótese (b) de que trata a cláusula 6.4.1 acima, caso não sejam vendidas quaisquer das 3 (três) Unidades Autônomas no período analisado (qual seja, o período de 6 (seis) meses anteriores à data da verificação), a Emitente deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos seguintes termos: 25% (vinte e cinco por cento) do valor total médio atribuído ao número de Unidades Autônomas não vendidas no período será pago a título de entrada, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora à Emitente neste sentido, e o saldo deverá ser quitado em 6 (seis) parcelas mensais fixas.

6.4.1.3 A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizada(o) mediante o pagamento, na respectiva data da amortização ou de resgate, conforme o caso, da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizada ou resgatada, conforme o caso, acrescida dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais da respectiva série, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme o caso, “Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”).

6.4.1.4 O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta do Patrimônio Separado.

6.4.1.5 As Notas Comerciais resgatadas nos termos desta cláusula 6.4 serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

6.4.2 Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser apurados em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento das Notas Comerciais ("Data de Verificação") e, após deduzidos os percentuais indicados na **cláusula 5.2.5.1** acima, 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) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Emitente, sem exclusão da responsabilidade da Emitente pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (ii) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;
- (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso;
- (v) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios;
- (vi) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva de Juros, conforme o caso;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável, observado o quanto previsto na cláusula 6.4.1 acima; e
- (ix) Resgate Antecipado Obrigatório Total, se aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente e se obriga, ainda, a:

- (a)** fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
 - (i)** dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social: (i) cópia de seus balancetes anuais, relativos ao exercício social então encerrado, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e conforme legislação aplicável; (ii) declaração assinada pelo(s) administrador(es) atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) a não ocorrência e/ou continuidade de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social vigente à época, com este Termo de Emissão e com os demais Documentos da Operação;
 - (ii)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, informações sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições deste Termo de Emissão;
 - (iii)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante com relação às Notas Comerciais que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pela Titular das Notas Comerciais;
 - (iv)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência, qualquer informação acerca de ato ou fato que possa causar qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas; **(a)** que afete os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais estabelecidos no presente Termo de Emissão; **(b)** que possa afetar a capacidade da Emitente e/ou os Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; **(c)** que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou **(d)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado (“Efeito Adverso Relevante”);
 - (v)** os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante a Titular das Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação da Titular

das Notas Comerciais;

- (vi) todos os atos societários, dados financeiros e o organograma do seu grupo societário, o qual deverá conter, inclusive, os controladores, as coligadas e as sociedades integrantes do seu bloco de controle no encerramento de cada exercício social, bem como todas as informações que venham a ser solicitadas pela Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis corridos contados do recebimento da respectiva solicitação;
- (b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (c) permitir à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI o acesso, diretamente ou por meio de empresa de auditoria contratada às expensas do Patrimônio Separado, a toda e qualquer documentação e informações comprobatórias das suas atividades, para fins de auditoria dos seus livros, registros e sistemas contábeis, de forma a viabilizar a verificação do pleno atendimento das leis e normas aplicáveis, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Emissão;
- (d) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, conforme respectivas datas de vencimento fixadas no presente instrumento;
- (e) anteriormente a cada nova liberação de recursos à Emitente, comprovar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente de Fiscalização a utilização de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos valores efetivamente liberados no período anterior no âmbito deste Termo de Emissão;
- (f) conforme estabelecido no **Anexo V** a este Termo de Emissão, pagar diretamente ou reembolsar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, as Despesas da Operação de Securitização;
- (g) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (h) cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

- (i) comparecer a Assembleias Especiais de Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (j) não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social e/ou com este Termo de Emissão, em especial dos atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Emissão;
- (k) observar e cumprir, e fazer com que suas Afiliadas e, ainda, seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção por si e pelas pessoas anteriormente mencionadas; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; e (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;
- (l) não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, pecuniária ou de qualquer natureza, relacionada de qualquer forma com a finalidade deste Termo de Emissão, assim como não praticar atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos em legislação nacional e/ou estrangeira aplicável (“Normas Antilavagem de Dinheiro”), e tomar todas as medidas razoavelmente ao seu alcance e de modo a não transgredir direitos de terceiros para disseminar entre seus administradores, empregados, mandatários, representantes, seus ou de suas controladas, bem como fornecedores, contratados ou subcontratados, o respeito a práticas substancialmente similares de conformidade com referidas leis;
- (m) cumprir e dar conhecimento a respeito das obrigações decorrentes de tais normas para que seus representantes legais, funcionários e terceiros contratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Emitente, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição (“Legislação Socioambiental”), exceto nos casos em que esteja contestando de boa-fé o respectivo descumprimento pelos procedimentos adequados devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (n) notificar a Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Emitente, qualquer de suas Afiliadas ou, ainda, qualquer um de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, conforme aplicável, relativos à violação da Legislação Socioambiental, da Normas Anticorrupção e/ou das Normas Antilavagem de Dinheiro, desde que não estejam sob sigilo ou segredo de justiça, devendo, quando solicitado pela Titular das Notas Comerciais, fornecer cópia de eventuais decisões proferidas e de quaisquer acordos judiciais ou extrajudiciais firmado no âmbito dos citados procedimentos, bem como informações detalhadas sobre as medidas adotadas em resposta a tais procedimentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, sendo certo que, para os fins desta obrigação, considera-se ciência da Emitente (a) o recebimento pela Emitente de citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial, efetuadas por autoridade judicial ou administrativa, nacional ou estrangeira, (b) a comunicação do fato pela Emitente à autoridade competente e (c) a adoção de medida judicial ou extrajudicial pela Emitente contra o infrator;
- (o) cumprir todas as demais leis, regulamentos, normas administrativas, termos de compromisso e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto nos casos em que esteja contestando de boa-fé o respectivo descumprimento pelos procedimentos adequados devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente (sendo certo que tal exceção não se aplica ao cumprimento das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro) e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante (sendo certo que tal exceção não se aplica ao cumprimento das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro);
- (p) obter, observar os termos de, praticar todos os atos necessários, e manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, alvarás, licenças, inclusive ambientais, expedidas ou emitidas pelos órgãos competentes, e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou necessárias às suas operações, cuja não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, suspensão, ou extinção cause um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas autorizações, aprovações, alvarás, licenças e consentimentos em processo de obtenção ou renovação nos termos da legislação aplicável;
- (q) não fazer uso especulativo de derivativos; ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão e eventuais dívidas contraídas no âmbito de financiamentos à produção para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, exclusivamente para fins de Plano Empresário, não contratar dívidas bancárias, empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outra forma de endividamento decorrente de operações no mercado de capitais, local ou internacional em montante superior, individual ou agregado, a R\$ 500.000,00 (quinhentos

mil reais) sem o prévio e expresso consentimento da Titular das Notas Comerciais, conforme orientação recebida dos Titulares dos CRI;

- (r) não realizar a distribuição de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios ou acionistas em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total disponível para distribuição, observado o limite anual de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- (s) tomar todas as medidas necessárias para:
 - (i) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
 - (ii) manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios, excetuando-se o desgaste normal desses bens;
 - (iii) manter-se adimplente com relação às obrigações relacionadas a impostos, tributos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, e demais obrigações governamentais;
 - (iv) pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações, inclusive, mas sem limitação, as de natureza trabalhista e comercial; e
 - (v) manter contratados, bem como endossar à Titular das Notas Comerciais, observada a norma CMN 5.118/2024, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, os seguintes seguros junto à seguradoras de primeira linha, quais sejam, Allianz Seguros, Berkley Seguros, Chubb Seguros, AXA Seguros, Liberty Seguro, Fator, Tokio Marine e Sompo Seguros (“Seguradoras de Primeira Linha”):
 - (i) anteriormente à expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, seguro de responsabilidade civil de obras do Empreendimento Pedras Altas; e
 - (ii) posteriormente à expedição do habite-se do Empreendimento Pedras Altas, contratar e manter vigente seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), com cobertura compatível com a proteção das unidades autônomas classificadas como estoque, com vigência até a liquidação das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observado que o valor do prêmio deverá ser, no mínimo, equivalente ao valor atribuído ao Estoque no momento da contratação do seguro.
- (t) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que

haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável; e

- (u) vender, no mínimo, 3 (três) Unidades Autônomas no período de 6 (seis) meses, sendo certo que, o primeiro período será iniciado a partir da data da integralização das Notas Comerciais.

CLÁUSULA OITAVA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

8.1 A Emitente declara e garante à Titular das Notas Comerciais, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- (a) é uma sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída e validamente existente segundo as leis e regulamentação da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;
- (d) as obrigações assumidas neste Termo de Emissão constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições;
- (e) nenhum registro, arquivamento, averbação, anotação, aprovação, licença, ordem de, qualificação, autorização ou consentimento de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos da presente Termo de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto pelos registros previstos nas cláusulas 3.1 acima;
- (f) a celebração da presente Termo de Emissão e a emissão das Notas Comerciais não infringem:
 - (i) o seu contrato social; (ii) qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emitente ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença judicial (ainda que liminar),

arbitral ou administrativa que afete ou possa afetar a Emitente ou qualquer de seus respectivos ativos; e **(iv)** qualquer contrato, acordo ou instrumento, de qualquer natureza, do qual a Emitente ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito, nem irá resultar em: **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto conforme previsto neste instrumento; ou **(3)** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

- (g)** não se encontra, e seus representantes legais que assinam ao presente Termo de Emissão não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (h)** as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (i)** foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão, tendo sido informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
- (j)** tem plena ciência de sua obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na cláusula 4.6 acima;
- (k)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e forma de cálculo dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (l)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (m)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, sendo certo que não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (n)** desde a data das suas últimas demonstrações de resultado, não houve: **(i)** qualquer ato ou evento que tenha impactado adversamente, de forma relevante, sua situação financeira e resultados operacionais em questão; nem **(ii)** qualquer operação envolvendo a Emitente, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emitente;

- (o) inexistência de descumprimento, pela Emitente, de qualquer disposição contratual ou legal, ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa, direta ou indiretamente, anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (p) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, inquéritos, investigações, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que possam vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (q) está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal);
- (r) está cumprindo com a Legislação Socioambiental, inclusive mediante a adoção de todas as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (s) possui todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, exceto por aquelas autorizações, aprovações, alvarás, licenças e consentimentos em processo de obtenção ou renovação nos termos da legislação aplicável, sendo certo que a não obtenção ou não renovação, de qualquer autorização, aprovação, alvará, licença e/ou consentimento que estejam em processo de renovação não causa nem pode causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (t) cumpre e faz com que todas as suas Afiliadas cumpram, direta ou indiretamente, por si e por seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício, cumpram todas as Normas Anticorrupção, na medida em que
- (i) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Normas Anticorrupção por si e pelas pessoas anteriormente mencionadas; (ii) dá pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (iii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;
- (u) não foi notificada nem tem conhecimento, até a presente data, de qualquer demanda administrativa ou judicial

pendente ou potencial contra a Emitente, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental;

- (v) não foi notificada nem tem conhecimento, até a presente data, de qualquer processo de investigação, inquérito, ação, procedimento administrativo ou judicial e violação a qualquer dispositivo de qualquer das Normas Anticorrupção ou das Normas Antilavagem de Dinheiro, pela Emitente ou por qualquer de suas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício;
- (w) as informações prestadas à Titular das Notas Comerciais no âmbito da Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para que a Titular das Notas Comerciais tenha conhecimento da Emitente e das suas respectivas atividades, situação financeira e responsabilidades em todos os seus aspectos, e estão atualizadas até a data em que foram fornecidas, de forma a permitir à Titular das Notas Comerciais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão, na extensão exigida pela legislação aplicável;
- (x) a Emitente está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ser parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial ou controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e
- (y) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante.

8.2 A Emitente se compromete a notificar a Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer evento que possa fazer com que quaisquer declarações por eles aqui prestadas se tornem, total ou parcialmente, inverídicas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes.

CLÁUSULA NONA

VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1 Vencimento Antecipado Automático

9.1.1 A Titular das Notas Comerciais deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações objeto deste Termo de Emissão, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) caso os recursos depositados na Conta de Livre Movimentação sejam utilizados para destinação diversa àquela prevista na cláusula 4.6 deste Termo de Emissão;
- (b) inadimplemento, pela Emitente, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
- (c) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas em tais instrumentos; ou
- (d) (i) pedido de recuperação judicial, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, formulado pela Emitente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de recuperação extrajudicial formulado pela Emitente, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido plano; (iii) realização, pela Emitente e/ ou pelos Avalistas, em juízo, com medidas que visem antecipar os efeitos de eventual pedido de recuperação judicial/extrajudicial ou falência e suspender, em razão da incapacidade financeira da Emissora; (iv) pedido de autofalência formulado pela Emitente; (v) pedido de falência contra a Emitente, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (vi) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente.

9.1.2 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos descritos na cláusula 9.1.1 acima, a Emitente ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Titular das Notas Comerciais enviar, para meros fins informativos, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, comunicação com aviso de recebimento à Emitente e/ou aos Avalistas, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 9.3.1 abaixo (“Comunicação de Vencimento Antecipado”).

9.2 Vencimento Antecipado Não Automático

9.2.1 A Titular das Notas Comerciais poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de declaração pela Titular das Notas Comerciais, de acordo com a deliberação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, conforme o disposto na cláusula 4.7.1.7 acima, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, indistintamente, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (a) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer outra obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
- (b) inadimplemento, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, das Normas Anticorrupção e/ou às Normas Antilavagem de Dinheiro;
- (c) inadimplemento, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por quaisquer de suas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, da Legislação Socioambiental, exceto caso
 - (i) seja comprovado pela Emitente, e aprovado pela Titular das Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que o respectivo inadimplemento é contestado tempestivamente e de boa-fé, mediante adoção dos procedimentos adequados, devidamente instituídos com provas e conduzidos e de forma diligente; ou
 - (ii) o referido inadimplemento não resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (d) em caso de (i) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada judicial (segundo grau de jurisdição), recebida no efeito devolutivo, de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; ou (ii) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada administrativa de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que não tenha sido levada a discussão por meio judicial em até 30 (trinta) dias da decisão;
- (e) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, de forma direta ou indireta, pela Emitente, dos seus direitos e/ou obrigações assumidos neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

- (f) qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, incluindo a não obtenção dos registros dos Instrumentos de Garantias perante os órgãos competentes;
- (g) caso, a despeito do endosso das apólices dos seguros para a Securitizadora conforme alínea (v) da cláusula 7.1 acima, a Emitente receba indenização pelos seguros contratados com relação ao Imóvel e/ou às obras do Empreendimento Pedras Altas em conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado e tais valores não sejam transferidos à Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emitente;
- (h) caso seja verificado pelo Agente de Fiscalização, a qualquer momento, atrasos que resultem na postergação igual ou superior a 3 (três) meses da data prevista para conclusão das obras do Empreendimento, conforme indicada no relatório citado no item (h) da cláusula 4.8.1 acima;
- (i) caso seja verificado, em qualquer data de verificação aplicável durante a vigência das Notas Comerciais, o não atendimento ao Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária de Imóvel sem que a Emitente tenha realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória no prazo previsto na cláusula 5.2.3.1.2 deste Termo de Emissão;
- (j) caso seja verificado, em qualquer data de verificação aplicável durante a vigência das Notas Comerciais, o não atendimento do *loan to value* máximo, calculado nos termos da fórmula abaixo ("LTV Máximo"):

Saldo Devedor

$\leq LTV$

(k)

$\frac{\text{---}}{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Fundo de Reserva de Juros})}$

Onde:

Saldo Devedor = conforme definido acima; Estoque =
conforme definido acima;

Recebíveis = o saldo de Direitos Creditórios cujos contratos estejam adimplentes, permitida a inadimplência dos respectivos adquirentes em até 90 (noventa) dias;

Fundo de Reserva de Juros = conforme definido acima; e

LTV 64% (sessenta e quatro por cento).

- (l) caso qualquer declaração ou documento que houver sido firmado pela Emitente e/ou pelos Avalistas no âmbito desta Emissão ou da Operação de Securitização como um todo se prove ou se revele falsa ou, conforme

aplicável, materialmente inconsistente, incorreta ou insuficiente;

- (m) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Emitente;
- (n) redução de capital social da Emitente, exceto para absorção de prejuízos acumulados, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”);
- (o) mudança do controle acionário direto e indireto da Emitente (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), incluindo caso qualquer dos atuais sócios controladores deixem de controlar a Emitente, por qualquer motivo;
- (p) alteração do contrato social da Emitente, de forma a alterar o objeto social da Emitente;
- (q) ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão e eventuais dívidas contraídas no âmbito de financiamentos à produção para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, exclusivamente para fins de Plano Empresário, contratação de dívidas bancárias, empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outra forma de endividamento decorrente de operações no mercado de capitais, local ou internacional em montante superior, individual ou agregado, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) sem o prévio e expresso consentimento da Titular das Notas Comerciais, conforme orientação recebida dos Titulares dos CRI;
- (r) distribuição de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios ou acionistas em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total disponível para distribuição, observado o limite anual de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- (s) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de (i) liquidar, dissolver ou extinguir a Emitente que não esteja sendo por esta contestado de boa-fé, na esfera judicial ou administrativa e cujos respectivos efeitos não estejam suspensos; ou (ii) impedir a continuidade da operação dos negócios da Emitente e que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (t) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, penhorar, controlar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, as Unidades Autônomas ou a totalidade ou parte substancial dos ativos, bens, propriedades e/ou, conforme o caso, das quotas do capital social da Emitente;
- (u) ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão e, no caso da Emitente, ressalvado também o quanto

previsto na alínea (p) acima e, no caso dos Avalistas, ressalvadas eventuais dívidas contraídas no âmbito de financiamentos à produção para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, no curso ordinários de seus negócios, a prestação, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer garantias reais ou fidejussórias e/ou constituição de quaisquer ônus, gravames, usufruto, direito de preferência e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de sua propriedade ou titularidade, em benefício de qualquer terceiro, e cujo valor da obrigação e/ou obrigação garantida, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (“IPCA”) desde a Data de Emissão;

- (v) proferimento de (i) qualquer decisão administrativa para a qual não seja interposto o devido recurso administrativo ou judicial, conforme o caso, no respectivo prazo legal e não tenham sido obtidos efeitos suspensivos; ou (ii) sentença judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva contra a Emitente e/ou os Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
- (w) proferimento de decisão judicial colegiada, sentença arbitral ou decisão administrativa colegiada contra a Emitente e/ou os Avalistas, para a qual não seja obtido ou restabelecido efeito suspensivo num prazo de até 30 (trinta) dias da data de proferimento ou ainda, não seja apresentado recurso cabível dentro do prazo legal, cujo cumprimento (ou falta dele) venha a resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (x) ocorrência de vencimento antecipado de qualquer instrumento do qual a Emitente e/ou os Avalistas façam parte, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;

- (y) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias exigíveis da Emitente e/ou dos Avalistas, na qualidade de devedora ou garantidora de qualquer operação, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, e que não seja regularizada considerando o prazo de cura estabelecido no respectivo contrato ou em outro prazo adicional conferido pelo credor de tal obrigação;
- (z) protesto de títulos ou inscrição em quaisquer cadastros negativos de devedores por cujo pagamento a Emitente e/ou Avalistas sejam diretamente responsáveis e cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do respectivo protesto, o que for menor, que o referido protesto foi (1) sustado ou cancelado; (2) efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (3) objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (aa) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer dos alvarás, autorizações, subvenções e/ou licenças, inclusive as ambientais da Emitente, que afetem o regular exercício das atividades por ela desenvolvida, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove à Titular das Notas Comerciais que (1) o respectivo alvará, autorização, subvenção e/ou licença foi obtido e/ou renovado, conforme o caso; ou (2) seja obtido provimento jurisdicional que elide os efeitos de tal cancelamento, revogação ou suspensão;
- (aa) a não ocorrência da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória por ocasião da venda de Unidades Autônomas, conforme previsto na cláusula 6.4.1 acima; ou
- (bb) a não ocorrência da venda de, pelo menos, 3 (três) Unidades Autônomas dentro do período de 6 (seis) meses e, nesta situação, inobservância ao item (b) da cláusula 6.4.1 acima.

9.2.2 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos descritos na cláusula 9.2.1 acima, a Emitente ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Titular das Notas Comerciais se manifestar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com base em deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim nos termos do Termo de Securitização, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado.

9.2.2.1 Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Titular das Notas Comerciais caso a Emitente tenha comparecido à Assembleia Especial dos Titulares

dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais.

9.2.3 A Emitente se obriga a comunicar a Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Emitente obriga-se a enviar à Titular das Notas Comerciais, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

9.2.4 Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

9.3 Valor de Vencimento Antecipado

9.3.1 A Emitente deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que tenha comparecido a Emitente, conforme o caso), efetuar o pagamento do valor correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, nos termos deste Termo de Emissão, e do valor correspondente a 2% (dois por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA DEZ INDENIZAÇÃO

10.1 A Emitente se obriga a, a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:

- (a)** falsidade ou, conforme aplicável, inconsistência, incorreção ou insuficiência material, contida em quaisquer das declarações e garantias prestadas pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (b)** ação ou omissão da Emitente, decorrente de dolo ou culpa grave, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou de qualquer forma relacionadas à Operação de Securitização;

- (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
- (1) os Créditos Imobiliários ou as Notas Comerciais, exceto se tais demandas, ações ou processos se relacionarem a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais; ou
 - (2) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos se relacionarem a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.

10.1.1 Sem prejuízo da obrigação de indenização assumida nos termos desta Cláusula 10, a Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na referida cláusula 10.1 acima.

CLÁUSULA ONZE **COMUNICAÇÕES**

11.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (a) *para a Emitente e os Avalistas:*

Rua Bandeirantes, nº 603 Araçatuba/SP -
CEP 16010-090
At.: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese Telefone:
(18) 99725-8193
E-mail: magnolia@constroen.com.br

- (b) *para a Titular das Notas Comerciais:*

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções CEP 04571-925, São Paulo – SP
At.: Sra. Monica Fujii /Roberto Saka Telefone: (11) 5504-1980
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (Esse

último para preço unitário do ativo)

11.1.1 As comunicações referentes a este Termo de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

11.1.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DOZE

DESPESAS

12.1 Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo V** deste Termo de Emissão e no Termo de Securitização (“Despesas”), serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Emitente, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais (por conta e ordem da Emitente) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 0 abaixo e do Termo de Securitização:

- (a) pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Custo de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, o Custo de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
- (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho em caso de quaisquer solicitações diversas de aplicação dos Investimentos

Permitidos estão sujeitas a aprovação da Securitizadora, inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00(vinte e cinco mil reais), por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) , em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Emissora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

- a. as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- b. as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima já foram acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- c. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- d. caso a operação seja desmontada, será devido à Titular das Notas Comerciais o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação;

(d) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas:

- a. pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
- b. parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;
- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação dos Recursos, nos termos deste Termo de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 31 de março de 2025, a segunda em 30 de setembro de 2025 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação dos Recursos, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- d. caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em *calls* ou

reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- e. os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- f. em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- g. o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar

vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e

(x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

- h. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- i. a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pela variação positiva acumulada 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*;
- j. o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

- k. o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.
- (e) remuneração, pela prestação dos serviços de registro das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, parcelas mensais de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) Remuneração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- a. pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- c. no caso de eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI, será devida a parcela única, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação;
- d. os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração,

sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

- e. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

- (g) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI: A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), pela escrituração dos CRI e R\$ 73,00 (setenta e três reais) para a manutenção da Conta do Patrimônio Separado, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (h) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (i) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI: A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (j) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI;
- (k) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que

sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (l) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (m) os honorários, despesas e custos, desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Titular das Notas Comerciais;
- (n) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Titular das Notas Comerciais;
- (o) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (p) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando a, taxas da B3, da CVM, da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (q) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (r) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam relacionados aos CRI;
- (s) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização

de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

- (t)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (u)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei ao Patrimônio Separado e a Securitizadora que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações atribuídas no Termo de Emissão;
- (v)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (w)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (x)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (y)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados

pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Titular das Notas Comerciais;

- (z) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Titular das Notas Comerciais;
- (aa) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (bb) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (cc) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- (dd) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
- (ee) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

12.1.1 A Titular das Notas Comerciais fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo V** a este Termo de Emissão ("Despesas Iniciais"). As demais Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas.

12.1.2 Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos

CRI, o Banco Liquidante e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 12.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

12.1.3 O Custo de Administração será custeado pelo Fundo de Despesas ou pelos recursos do Patrimônio Separado, e continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Titular das Notas Comerciais ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Titular das Notas Comerciais. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

12.2 Despesas Adicionais: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 12.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Titular das Notas Comerciais serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Emitente, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Titular das Notas Comerciais, necessárias ao exercício pleno de sua função ("Despesas Extraordinárias"): **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais.

12.3 Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Titular das Notas Comerciais, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e caso não haja recursos no Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comunicação nesse sentido, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Emitente a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Titular das Notas Comerciais possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

12.4 Execução: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Titular das Notas Comerciais poderá notificar os titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

12.5 Transferência de recursos à Emitente: Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, caso, após o

pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Titular das Notas Comerciais na Conta da Emitente, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.6 Em nenhuma circunstância, a Titular das Notas Comerciais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular das Notas Comerciais, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa da Titular das Notas Comerciais, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Titular das Notas Comerciais nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano, de modo que a Emitente, desde já, renunciam, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer indenização em valor superior.

CLÁUSULA TREZE

DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 Renúncia

13.1.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Termo de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.2 Veracidade da Documentação

13.2.1 Sem prejuízo do dever de diligência da Titular das Notas Comerciais, esta assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. A Titular das Notas Comerciais não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emitente, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

13.2.2 Para tomar as decisões necessárias com relação ao disposto neste Termo de Emissão, a Titular das Notas Comerciais não foi e nem será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das deliberações societárias, dos atos da administração ou de qualquer documento ou registro da Emitente que considere autêntico que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emitente ou por seus colaboradores.

13.3 Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

13.3.1 Este Termo de Emissão constitui títulos executivos extrajudiciais nos termos dos inciso I do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

13.4 Cômputo dos Prazos

13.4.1 Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

13.4.1.1 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

13.4.1.2 Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Emissão que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

13.5 Irrevogabilidade e Sucessores

13.5.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

13.6 Despesas

13.6.1 A Emitente arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emitente.

13.7 Operação Estruturada

13.7.1 Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica, desde já, estabelecido que as manifestações de vontade realizadas pela Titular das Notas Comerciais neste Termo de Emissão dependem da orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

13.8 Lei Geral de Proteção de Dados

13.8.1 As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

13.8.2 As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

13.9 Assinaturas Eletrônicas

13.9.1 Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Emissão, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

13.9.2 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.

13.9.2.1 Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Emissão por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Emissão como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Emissão, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo de Emissão desde a data indicada ao final deste Termo de Emissão.

13.9.3 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 Termo de Emissão, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13.10 Lei Aplicável

13.10.1 Este Termo de Emissão é regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

13.11 Foro

13.11.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Emissão de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2024.

(As assinaturas se encontram na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.")

Na qualidade de Emitente:

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Nome: Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese

CPF: 229.164.228-62

E-mail: magnolia@constroen.com.br

Nome: Roberto Lemos de Melo Dainese

CPF: 331.626.088-99

E-mail: roberto@constroen.com.br

Na qualidade de Titular das Notas Comerciais:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Na qualidade de Avalistas:

Nome: Alzira Lemos de Melo Dainese

CPF: 061.600.628-40

E-mail: alziradainez@gmail.com

Nome: Roberto Lemos de Melo Dainese

CPF: 331.626.088-99

E-mail: roberto@constroen.com.br

Nome: *Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese* CPF:
229.164.228-62
E-mail: *magnolia@constroen.com.br*

Nome: *Daniel Lemos de Melo Dainese* CPF:
408.256.598-17
E-mail: *robertodainez@gmail.com*

Testemunhas:

Nome: *André Maicon Matias Dantas*
CPF: 459.836.648-67
E-mail:
andre.dantas@provinciasecuritizadora.com.br

Nome: *Gabriela Farias do Prado Lelis*
CPF: 421.191.068-00
E-mail: *gabriela.prado@provinciasecuritizadora.com.br*

ANEXO I do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Cronograma de Pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/12/2024	0,0000%	-
1	07/01/2025	0,0000%	Sim
2	06/02/2025	0,0000%	Sim
3	10/03/2025	0,0000%	Sim
4	04/04/2025	0,0000%	Sim
5	07/05/2025	0,0000%	Sim
6	05/06/2025	0,0000%	Sim
7	04/07/2025	0,0000%	Sim
8	06/08/2025	0,0000%	Sim
9	04/09/2025	0,0000%	Sim
10	06/10/2025	0,0000%	Sim
11	06/11/2025	0,0000%	Sim
12	04/12/2025	0,0000%	Sim
13	07/01/2026	0,0000%	Sim
14	05/02/2026	0,0000%	Sim
15	05/03/2026	0,0000%	Sim
16	07/04/2026	0,0000%	Sim
17	07/05/2026	0,0000%	Sim
18	05/06/2026	0,0000%	Sim
19	06/07/2026	0,0000%	Sim
20	06/08/2026	0,0000%	Sim
21	04/09/2026	0,0000%	Sim
22	06/10/2026	0,0000%	Sim
23	06/11/2026	0,0000%	Sim
24	04/12/2026	0,0000%	Sim
25	07/01/2027	0,0000%	Sim
26	04/02/2027	0,0000%	Sim
27	04/03/2027	0,0000%	Sim

28	06/04/2027	0,0000%	Sim
29	06/05/2027	0,0000%	Sim
30	04/06/2027	0,0000%	Sim
31	06/07/2027	0,0000%	Sim
32	05/08/2027	0,0000%	Sim
33	06/09/2027	0,0000%	Sim
34	06/10/2027	0,0000%	Sim
35	05/11/2027	0,0000%	Sim
36	13/12/2027	100,0000%	Sim

ANEXO II do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Cronograma dos Gastos Futuros

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
		% / R\$	% / R\$	% / R\$	% / R\$	% / R\$	% / R\$	% / R\$
PEDRAS ALTAS	100%	12,86	42,86	37,71	8,57	-	-	-
TOTAL	R\$ 14.000.000,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.200.000,00	-	-	-

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 emissão em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos 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 restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

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 e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 15.188.174,06
01 a 12 de 2022	R\$ 25.126.741,86
01 a 12 de 2023	R\$ 26.905.334,62
Total	R\$ 67.220.250,54

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Modelo de Relatório Semestral acerca da Aplicação dos Recursos Destinação Futura da Emissão

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

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

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes, nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.532.692/0001-82 (“Devedora”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto no “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.” (“Termo de Emissão”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 4.6 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo II, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório. Em resumo:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Statut da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Número da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Porcentual 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 dos recursos, nos termos do anexo.

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

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Conströen Construções e Engenharia Ltda.”

Empreendimento Alvo da Destinação dos Recursos

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (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?
Empreendimento Pedras Altas Rua Tabajaras, nº 159, Araçatuba – SP, CEP 16.010-390, objeto da matrícula nº 49.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP	Constroen Construções e Engenharia Ltda.	Não	R\$ 14.000.000,00	100%	R\$ 42.028.851,60	Sim (77ª emissão da Canal Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ nº 41.811.375/0001-19)
-	TOTAL		R\$ 14.000.000,00	100,0%	R\$ 42.028.851,60	-

ANEXO V do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Despesas da Operação de Securitização

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	PMK	Fixo	R\$ 95.000,00	0,00%	R\$ 95.000,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Fee de Emissão	Província	% do CRI	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Emissão CCI	Oxy	Fixo	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Escrituração de NC	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 1.490,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,002924%	0,00%	R\$ 10.441,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 6.402,90
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 140,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 4.200,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Taxa de Administração - 1R parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.000,00	11,15%	R\$ 3.376,48
Agente Fiduciário - 1R parcela anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Custodia de CCI - 1R parcela anual	Oxy	Fixo	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Tarifa Bancária - 1R parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00

	Total	R\$ 199.723,48
--	-------	----------------

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96
Escrituração da NC	Oliveira Trust	Mensal	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Custódia das CCI	Oxy	Anual	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.000,00	11,15%	R\$ 3.376,48
Banco Escriturador	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 154,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 112,00

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Modelo de Declaração de Veracidade

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes, nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.532.692/0001-82 (“Emitente”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento, neste ato, declara, para os fins do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão”), celebrado com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 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, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Titular das Notas Comerciais”) e nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão) que :

- (i) todas as declarações prestadas pela Emitente e pelos Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão) e constantes no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, corretas, completas e suficientes;
- (ii) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
- (iii) não ocorreu nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado nos termos do Termo de Emissão; e
- (iv) cumpriu adequadamente das Condições Precedentes, indicadas no Termo de Emissão.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo, [=] de [=] de 2024

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VII do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.”

Modelo do Aditamento ao Termo de Emissão

- Exclusão de Avalista -

[=]º ([=]) ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo),

CONSTROEN CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Bandeirantes, nº 603, Centro, CEP 16.010-090, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.532.692/0001-82 (“Emitente”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

II. na qualidade de titular das Notas Comerciais,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, sob o nº 132, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Titular das Notas Comerciais” e/ou “Securitizadora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento,

e, ainda, com a interveniência anuência de:

III. na qualidade de Avalistas (conforme definido abaixo):

ALZIRA LEMOS DE MELO DAINESE, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.657.483-0 SSP/SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 061.600.628-40, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 ("Alzira");

ROBERTO LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese**, abaixo qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.309.441-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 331.626.088-99, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 ("Roberto");

MAGNÓLIA PESCIO KRÄHENBÜHL DAINESE, brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Roberto Lemos de Melo Dainese**, acima qualificado, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 33.594.295-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 229.164.228-62, residente e domiciliada na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Rua Marconi, nº 51, apartamento 162, Centro, CEP 16.010-610 ("Magnólia");

DANIEL LEMOS DE MELO DAINESE, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 28.494.695 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 408.256.598-17, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, na Praça João Pessoa, nº 100, apartamento 202, Centro, CEP 16.010-450 ("Daniel", e em conjunto com Alzira, Roberto e Magnólia, "Avalistas").

sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas, doravante denominados, em conjunto, "Partes", e, individual e indistintamente, "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

- (A) as Partes celebraram, em 09 de dezembro de 2024, o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.*" ("Termo de Emissão Original"), por meio do qual a Emitente emitiu notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão, para colocação privada ("Emissão das Notas Comerciais", ou "Emissão"), composta por 14.000 (catorze mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 14.000.000,00 (catorze milhões de reais) na respectiva data de emissão ("Valor Total da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, e do Termo de Emissão Original, a serem subscritas e integralizadas pela Titular das Notas

Comerciais;

- (B) as Partes desejam formalizar o presente [=]º Aditamento (conforme definido abaixo) para, em observância à cláusula 5.2.2.12 do Termo de Emissão Original, dispensada a necessidade de realização de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Emissão Original) ou da aprovação por quaisquer terceiros, excluir o Sr. Daniel do rol de Avalistas;
- (C) assim como o Termo de Emissão Original, o presente [=]º Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Emissão Original), envolvendo os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão Original), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- (D) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “[=]º ([=]) Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Constroen Construções e Engenharia Ltda.” (“[=]º Aditamento ao Termo de Emissão” ou simplesmente “[=]º Aditamento” e, em conjunto com o Termo de Emissão Original, “Termo de Emissão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

Os termos utilizados neste [=]º Aditamento iniciados com letra maiúscula, estejam no singular ou plural, que não estiverem de outra forma aqui definidos, ainda que posteriormente ao seu uso, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão Original.

CLÁUSULA PRIMEIRA ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem aditar o Termo de Emissão Original para, em observância à cláusula 5.2.2.12 do Termo de Emissão Original, dispensada a necessidade de realização de Assembleia Especial ou da aprovação por quaisquer terceiros, excluir o Sr. Daniel do rol de Avalistas.

CLÁUSULA SEGUNDA

DA AVERBAÇÃO DO ADITAMENTO, DAS RATIFICAÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.6. O presente [=]º Aditamento deverá ser averbado à margem do registro principal do Termo de Emissão junto ao Cartório de RTD (conforme definido no Termo de Emissão Original) de acordo com os prazos e condições dispostos na cláusula 3.5.1 e seguintes do Termo de Emissão Original.

2.7. Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Emissão Original, dos quais as Partes declaram-se plenamente cientes e de acordo, desde que não tenham sido expressamente alterados por este [=]º Aditamento.

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

2.9. Este [=]º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

2.10. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste [=]º Aditamento, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, §3º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01 (conforme definido no Termo de Emissão Original).

2.10.1. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste [=]º Aditamento por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este deste [=]º Aditamento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste [=]º Aditamento, bem como os demais efeitos produzidos por este deste [=]º Aditamento desde a data indicada ao final deste [=]º Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

3.1. Legislação Aplicável: Este [=]º Aditamento é regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

3.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente [=]º Aditamento de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PYWDB-W8SJH-T8BTB-32NKT

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

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Magnólia Pescio Krähenbühl Dainese (CPF 229.164.228-62)

Alzira Lemos de Melo Dainese (CPF 061.600.628-40)

Roberto Lemos de Melo Dainese (CPF 331.626.088-99)

Daniel Lemos de Melo Dainese (CPF 408.256.598-17)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PYWDB-W8SJH-T8BTB-32NKT>

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

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