



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 88ª (OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA**



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ nº 04.200.649/0001-07

Celebrado entre

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de Emissora e Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
na qualidade de Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PAGANO AGOSTINIANOS
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Classificação ANBIMA:
Categoria: Residencial;
Concentração: Concentrado;
Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; e
Tipo de Contrato com Lastro: Cédula de Crédito Bancário.

16 de dezembro de 2024.

Sumário

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES	3
2. CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	22
3. CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO ...	30
4. CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	36
5. CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	37
6. CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.	41
7. CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO	45
8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	49
9. CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	53
10. CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO	60
11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	69
12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL	70
13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DA EMISSÃO	75
14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	83
15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	87
16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO	88
17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES.....	88
18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO	89
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS	97
20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	99
21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO	99
ANEXO I	101
ANEXO II	103
ANEXO III	105
ANEXO IV	107
ANEXO V	108
ANEXO VI	109
ANEXO VII	1
ANEXO VIII	2
ANEXO IX	1
ANEXO X	1
ANEXO XI	1

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 88ª (OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

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

E como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão, de Série Única da Companhia Província de Securitização.

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões utilizados neste Termo de Securitização, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos na tabela a seguir:

<u>"Adquirentes"</u> :	Significa os terceiros adquirentes das Unidades;
<u>"Agente de Monitoramento"</u> :	MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, contratado nos termos do Contrato de Monitoramento, para os serviços de gestão e monitoramento de recebíveis;
<u>"Agente Fiduciário"</u> :	Tem o significado atribuído no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Alienação Fiduciária de</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.10 deste

<u>Imóveis</u> ”:	Termo de Securitização;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.11 deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Pr. Botafogo, nº 501, BL II, Conj. 704, Bairro Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.8 deste Termo de Securitização;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;
“ <u>Armando</u> ”	ARMANDO PAGANO JÚNIOR , brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Luceli Dalva de Araujo Pagano, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.179.100-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 034.785.058-87, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Rateb Cury, nº 576, casa 36, CEP 14029-090;
“ <u>Assembleia Especial</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Atrasos de Terceiros</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> ”:	A BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples Limitada , sociedade simples, com sede na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80;

<u>“Autoridade”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.11 deste Termo de Securitização;
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta, nos termos do Anexo X deste Termo de Securitização;
<u>“CCB”</u> :	Significa a “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 10008296-3 referente Crédito Imobiliário</i> ”, emitida em 16 de dezembro de 2024 pela Devedora em favor da Cedente, no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos da Lei 10.931;
<u>“CCI”</u> :	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora;
<u>“Cedente” ou “Instituição Custodiante”</u> :	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, sala 1001, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9 deste Termo de Securitização;
<u>“CETIP21”</u> :	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CMN”</u> :	O Conselho Monetário Nacional;

<u>“CNPJ”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	Significa o Código de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, em conjunto;
<u>“Código Civil”</u> :	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Código de Ofertas Públicas”</u> :	Significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , publicado pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>“COFINS”</u> :	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Condições Precedentes 1”</u> :	São as condições precedentes para a primeira liberação mensal do Valor Principal Líquido, conforme previstos na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão. Essas condições são as seguintes: (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação, com exceção do Contrato de Monitoramento e do Anúncio de Encerramento, devidamente demonstrado por meio do envio da via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados à Securitizadora e ao Coordenador Líder; (ii) obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e dos Fiadores, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, as aprovações societárias, contratuais,

	governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (<i>waivers</i>), constituição e registro das garantias adicionais, devidamente demonstrado através do envio do protocolo perante a JUCESP das aprovações societárias e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins; (iii) a evidência do protocolo para registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD; (iv) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores, em favor da Securitizadora e do Coordenador Líder, na forma da minuta constante no <u>Anexo VII</u> ao Contrato de Cessão; (v) a conclusão do processo de <i>due diligence</i> e recebimento em até 03 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta do parecer jurídico ("<u>Legal Opinion</u>"), elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora, e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da <i>Legal Opinion</i> final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de <i>due diligence</i> e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (c) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e, a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil; (vi) a evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (vii) a evidência do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD;
--	--

	(viii) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD; e (ix) registro deste Termo de Securitização junto à B3, a ser firmado; (x) protocolo para registro da Alteração de Contato Social junto à JUCESP; (xi) em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, notificar os Adquirentes das Unidades vinculadas à Cessão Fiduciária sobre a celebração da Cessão Fiduciária, bem como indicar os dados da Conta do Patrimônio Separado como domicílio bancário para pagamento dos Recebíveis, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária; (xii) envio do primeiro Relatório de Acompanhamento pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora; e (xiii) subscrição da totalidade dos CRI e integralização destes pelos Investidores Profissionais em montante o suficiente para o pagamento do montante da Primeira Liberação Mensal.
<u>“Condições Precedentes 2”:</u>	São as condições precedentes as liberações mensais, conforme previsto na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão. Essas condições são as seguintes: (i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes 1; (ii) obtenção pela Cedente e pela Devedora de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização e liquidação da Oferta, incluindo, mas sem limitações, societárias, de credores e de órgãos reguladores; (iii) a evidência do registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD;

	(iv) a evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente; (v) a evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD; (vi) recebimento pela Cessionária de 1 (uma) via original digitalizada assinada da Alteração de Contrato Social devidamente arquivada na JUCESP; (vii) a evidência do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD; (viii) a evidência do arquivamento das aprovações societárias nas juntas comerciais competentes; (ix) a comprovação do cumprimento das condições estabelecidas na Cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão; (x) manutenção da Razão Mínima de Garantia; (xi) o envio na forma de declaração emitida pela Devedora e Fiadores para a Securitizadora e para o coordenador líder da Oferta, na forma da minuta constante no Anexo VII ao Contrato de Cessão, devidamente atualizada; e (xii) integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais em montante suficiente para respectiva Liberação Mensal.
“Condições Precedentes”:	Em conjunto, as Condições Precedentes 1 e as Condições Precedentes 2;
“Construtora Pagano”:	A CONSTRUTORA PAGANO S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nélio Guimarães, nº 469, Alto da Boa Vista, CEP 14025-290, inscrita perante o CNPJ sob o nº 53.654.299/0001-64;

<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	Significa a conta corrente nº 23.474-4, agência 0064, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Devedora;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	Significa a conta corrente nº 99878-4, agência 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Securitizadora;
<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1.737, Belenzinho, CEP 03172-020, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Construtora Pagano e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Cedente, a Securitizadora, os Fiadores e as Intervenientes Anuentes;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários”</i> celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Coordenador Líder para a

	distribuição dos CRI;
<u>“Contrato de Monitoramento”</u> :	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços</i> ” a ser celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Securitizadora e a Devedora;
<u>“Coordenador Líder”</u>	O ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76, na qualidade de coordenador líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição;
<u>“CPF”</u> :	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u> :	Significam os Créditos Imobiliários, a CCI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	O valor do financiamento imobiliário concedido à Devedora pela Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo, mas não se limitando, à totalidade dos respectivos acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;
<u>“CRI em Circulação”</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
<u>“CRI”</u> :	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 88ª emissão, em série única, da Securitizadora;
<u>“Cronograma Indicativo”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;

“ <u>CSLL</u> ”:	Contribuição Social sobre Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	20 de dezembro de 2024;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data em que houver integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 07 de fevereiro de 2028;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Significa o 4º (quarto) Dia Útil que antecede o pagamento das obrigações previstas na CCB;
“ <u>Despesas Flat</u> ”:	Significa as despesas da Emissão devidas à vista (<i>flat</i>), conforme devidamente identificadas no Anexo XI deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	A PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nélcio Guimarães, nº 469, sala 10, Alto da Boa Vista, CEP 14025-290, inscrita perante o CNPJ sob o nº 33.836.814/0001-10;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
“ <u>Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4.4 deste Termo de Securitização;

<u>“Documentos da Operação”:</u>	Significa, em conjunto, (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; (xii) o Sumário de Securitização; (xiii) o Contrato de Monitoramento (conforme definido no Contrato de Cessão); (xiv) o(s) Compromisso(s) de Investimento, caso seja celebrado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; (xv) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; (xvi) as declarações de veracidade a serem assinadas pela Devedora e pelos Fiadores; e (xvii) os questionários de <i>bring down</i> a serem assinados pela Devedora e pelos Fiadores;
<u>“Emissão”:</u>	A presente emissão de CRI da Emissora;
<u>“Emissora”:</u>	Tem o significado atribuído no Preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento Alvo”:</u>	O empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, descrito e caracterizado no Anexo IV do Contrato de Cessão e na CCB;
<u>“Encargos Moratórios”:</u>	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por

	cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e a Cedente, na qualidade de instituição custodiante da CCI;
<u>“Escriturador”:</u>	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Evento(s) de Vencimento Antecipado”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 deste Termo de Securitização;
<u>“Fiador(es)”:</u>	Em conjunto, ou individual e indistintamente, a Construtora Pagano, Armando e Ricardo;
<u>“Fiança”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.12 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.14 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.13 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”</u>	Significa: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária do Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Fiança; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto;
<u>“Habite-se”:</u>	Significa o auto de conclusão das obras;

“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel descrito e caracterizado no Anexo IV do Contrato de Cessão e no Anexo VII deste Termo de Securitização, onde será desenvolvido o Empreendimento Alvo;
“ <u>Intervenientes Anuentes</u> ”:	Em conjunto, ou individual e indistintamente, Lucelí e Rita;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IBGE</u> ”);
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, item (h), deste Termo de Securitização;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Significa, em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , da <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do <i>UK Bribery Act</i> ;
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	Significa, em conjunto, a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo a Política Nacional

	do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.033</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.430</u> ”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Lei 4.591</u> ”:	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.385</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei 8.981</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Liberações Mensais</u> ”:	O Valor Principal Líquido que será liberado pela Securitizadora à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), para a Conta de Livre Movimentação, em parcelas mensais sucessivas, nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão;
“ <u>Lucelí</u> ”:	LUCELÍ DALVA DE ARAUJO PAGANO , brasileira,

	casada sob o regime da comunhão universal de bens com o Armado Pagano Júnior, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 4.341.253-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 258.689.218-60, residente e domiciliada na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Rateb Cury, nº 576, casa 36, CEP 14029-090;
<u>“MDA”</u> :	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Meios de Divulgação”</u> :	Significa os locais das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 previstas no artigo 13 da referida norma;
<u>“Montante Mínimo”</u>	Montante mínimo de 4.040 (quatro mil e quarenta) CRI a ser distribuído na Oferta, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 4.040.000,00 (quatro milhões e quarenta mil reais);
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Significa (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores, por força da CCB e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, no seu vencimento original ou antecipado, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, tributos, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e aos CRI; (ii) a obrigação de pagamento de todos os custos e despesas incorridos em relação à CCB, aos CRI e à securitização dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos CRI e

	excussão e execução das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, além de todas as despesas de cobrança e de intimação, inclusive o imposto de transmissão <i>inter vivos</i> (ITBI), quando aplicável, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para o reforço das garantias constituídas, penalidades, e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado, e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado a que os CRI estarão afetados; (iii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e pelos Fiadores, nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação; (iv) de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, desde que observados os termos previstos nos Documentos da Operação; (v) qualquer outro montante devido pela Devedora e pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias;
<u>“Oferta”</u> :	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreada nas CCB, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; e (ii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM 160, Resolução CVM 60, Resolução CMN 5.118 e demais normas aplicáveis;
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Cessão Fiduciária de

	Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado integram o patrimônio separado da Emissão, a ser constituído pela Securitizadora através da instituição do regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
<u>“Período de Distribuição”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;
<u>“Pessoa”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.11 deste Termo de Securitização;
<u>“PIS”</u> :	Programa de Integração Social;
<u>“Preço de Integralização”</u> :	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;
<u>“Primeira Liberação Mensal”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7, inciso (i) deste Termo de Securitização;
<u>“Quotas”</u> :	As 100.000 (cem mil) quotas de emissão da Devedora, representativa de 100% (cem por cento) do seu capital social, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada quotas;
<u>“Recebíveis”</u> :	Tem o significado atribuído na cláusula 2.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias que passarão a constituir o Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60;

<u>“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA”:</u>	O “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024;
<u>“Relatório de Verificação”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração”:</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, de acordo com a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 44”:</u>	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 81”:</u>	A Resolução CVM nº 81, de 30 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“RFB”:</u>	Receita Federal do Brasil;
<u>“Ricardo”:</u>	RICARDO PAGANO , brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Rita de Cássia Tiépolo Pagano, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 11.865.180-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 026.384.718-79, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 2.800, casa 11, Vila do Golfe, CEP 14027-250;

<u>“Rita”</u> :	RITA DE CÁSSIA TIÉPOLO PAGANO , brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com o Ricardo Pagano, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.019.270-0 SSP SP, inscrita no CPF sob o nº 087.635.768-05, residente e domiciliada na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 2.800, casa 11, Vila do Golfe, CEP 14027-250;
<u>“Sumário de Securitização”</u> :	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA;
<u>“Termo de Securitização”</u> :	O presente <i>“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão, de Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pagano Agostinianos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”</i> ;
<u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Unidades”</u> :	Significam as futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, conforme identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
<u>“Valor Principal Líquido”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Principal”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

1.1.1. Além disso, **(a)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se

expressamente disposto de forma diferente; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes ecessionários autorizados.

1.1.2. Sem prejuízo do disposto acima, as palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidas, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

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

1.3. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 10 de junho de 2024 , cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 27 de junho de 2024, sob o nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos títulos poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões .

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto da Emissão da Emissora, cujas características são descritas na

Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Valor Principal da CCB, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, nos termos das Cláusulas 3.3 e 3.4 do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes aos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

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

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e do endosso da CCB, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.5. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, de modo que a CCI será **(i)** custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931; e **(ii)** devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão

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

2.7. Valor Principal e Valor Principal Líquido. O valor a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no termos e condições do Contrato de Cessão, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes, é de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Principal"), cujo valor líquido, considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, bem como para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme previsto pela Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão, a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Devedora, por conta e ordem da Cedente, será de R\$ 48.454.277,01 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e setenta e sete reais e um centavo) ("Valor Principal Líquido"), sendo certo que o Valor Principal Líquido será liberado pela Securitizadora à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), para a Conta de Livre Movimentação, em parcelas mensais sucessivas ("Liberações Mensais"), da seguinte forma:

(i) a primeira Liberação Mensal, no valor de R\$ 2.494.277,01 (dois milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, duzentos e setenta e sete reais e um centavo), será feita à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 1, observados os termos previstos no Contrato de Cessão ("Primeira Liberação Mensal").

(ii) as demais Liberações Mensais, no montante remanescente do Valor Principal Líquido, equivalente ao Valor Principal Líquido descontado o valor da Primeira Liberação Mensal serão feitas à Devedora mediante a verificação das condições estabelecidas nas Cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 do Contrato de Cessão até a data de obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo. Após 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, as demais Liberações Mensais ficarão suspensas e sujeitas ao cumprimento cumulativo da totalidade das Condições Precedentes 2, observados os termos previstos no Contrato de Cessão.

2.7.1. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observado os Juros Remuneratórios, as Despesas *Flat*, e demais despesas previstas no Contrato de Cessão, e demais encargos e despesas da CCB.

2.8. Garantias. O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas,

será garantido pelas seguintes garantias: **(i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iii)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** Fiança; **(v)** o Fundo de Reserva; e **(vi)** o Fundo de Despesas.

2.9. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Devedora e a Securitizadora celebraram, na presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual a Devedora se obrigou a ceder fiduciariamente os recebíveis futuros decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento Alvo, a serem devidos pelos Adquirentes ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

2.9.1. A totalidade dos Recebíveis (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador), líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda, serão à Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto abaixo, e utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

(i) até a expedição do Habite-se, a totalidade dos Recebíveis terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento da CCB, na seguinte ordem:

- 1.** retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;
- 2.** retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;
- 3.** pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido caso a Devedora não o faça; e
- 4.** liberação na Conta de Livre Movimentação dos valores necessários para o pagamento de custos e despesas do Empreendimento Alvo;

(ii) após a expedição do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, a totalidade dos Recebíveis terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento da CCB, na seguinte ordem:

- 1.** retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;

2. retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;
3. pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido caso a Devedora não o faça; e
4. amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB.

2.9.2. A Securitizadora se obriga, nos termos do Contrato de Cessão, a comparecer, após a expedição do Habite-se, como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das futuras Unidades em caráter definitivo a Adquirentes, com a finalidade de liberar a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre a Unidade objeto da referida venda, sendo que, os Recebíveis daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o observado o disposto na Cláusula 5.2.1 do Contrato de Cessão. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra das Unidades poderão ser celebrados livremente pela Devedora, independentemente do comparecimento da Securitizadora, informando ao adquirente da existência da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades.

2.9.3. A destinação dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, após a obtenção do Habite-se, deverá estar prevista no respectivo instrumento de promessa de compra e venda e/ou na escritura definitiva de venda e compra das referidas Unidades, constando como conta para pagamento do valor de venda das Unidades a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Devedora comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão.

2.9.4. Caso o Adquirente, para realizar o pagamento do preço de venda da Unidade, **(i)** utilize recursos próprios, **(ii)** obtenha financiamento com a própria Devedora, ou **(iii)** obtenha financiamento com uma instituição financeira; a Devedora deverá seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade. Neste caso, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão da CCB e no Contrato de Cessão, em especial a respectiva amortização, ordinária ou extraordinária, do Saldo Devedor da CCB, deverá ocorrer apenas mediante recebimento do valor integral, líquido

de corretagem e impostos sobre a receita da venda da Unidade conforme Cláusula 5.2.1 do Contrato de Cessão, independentemente do efetivo recebimento dos valores de venda da respectiva Unidade pela Devedora, e mesmo que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

2.9.5. Para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades, a Devedora deverá enviar à Securitizadora o Requerimento de Liberação (conforme definido no Contrato de Cessão) acompanhado de **(i)** relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do Adquirente a ser liquidado por meio do repasse); e **(ii)** comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização da(s) respectiva(s) Unidade(s) para a Conta do Patrimônio Separado, conforme Cláusula 5.2.1 do Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá necessariamente anuir com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis da Unidade por meio do envio de carta de anuência, nos termos do Anexo VI do Contrato de Cessão, devidamente assinada, para a Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação. As liberações previstas nesta Cláusula somente ocorrerão após a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo.

2.9.6. Fica estabelecido que em relação às Unidades quitadas pelos Adquirentes antes da expedição do Habite-se, desde que devidamente comprovada a quitação pela Devedora e devidamente verificada pelo Agente de Monitoramento, a referida quitação mediante depósito de recursos pelo respectivo Adquirente na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora, após a expedição do Habite-se, deverá proceder com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, haja vista que o preço da respectiva Unidade já terá sido integralmente destinado à conclusão do Empreendimento Alvo.

2.9.7. Em relação às Unidades identificadas no Anexo IX do Contrato de Cessão, a Securitizadora, após a expedição do Habite-se, deverá proceder com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, independentemente do recebimento de qualquer recurso diretamente pela Devedora e/ou na Conta do Patrimônio Separado.

2.9.8. Em qualquer hipótese de venda das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, é facultado à Devedora, após a expedição do Habite-se, solicitar a liberação do gravame da respectiva Unidade anteriormente à transferência do recurso da venda de determinada Unidade objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis para a Conta do Patrimônio Separado, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor da(s) Unidade(s) cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento de

transferência do recurso da venda para a Conta do Patrimônio Separado, não poderá ser superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

2.9.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 2.9.8 acima, a Devedora se compromete a transferir recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame da Unidade, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pela Devedora.

2.10. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Devedora e a Securitizadora celebraram o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio do qual foi constituída alienação fiduciária sobre as Unidades (“Alienação Fiduciária de Imóveis”).

2.11. Alienação Fiduciária de Quotas. A Construtora Pagano e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, celebraram Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual foi constituída alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora de titularidade da Construtora Pagano (“Alienação Fiduciária de Quotas”).

2.12. Garantia Fidejussória. Os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores.

2.12.1. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra a Devedora, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora perante a Securitizadora, podendo propor contra a Devedora todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido à Securitizadora, os Fiadores sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e se obrigam a exigir e/ou demandar a Devedora, sem que isso impeça ou afete sua capacidade de liquidação integral das obrigações oriundas da CCB, do Contrato de Cessão e, consequentemente, dos CRI.

2.12.2. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos

aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos das CCB e do Contrato de Cessão.

2.12.3. A Fiança constitui uma promessa de pagamento autônoma, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo os Fiadores cumprirem todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, os Fiadores responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis. A Fiança considera-se prestada a título oneroso uma vez que os Fiadores possuem interesse econômico na presente transação, beneficiando-se indiretamente do mesmo.

2.12.4. As Intervenientes Anuentes, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestam sua expressa e integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito do Contrato de Cessão, anuindo com todos os termos e condições que o regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todos os termos e condições do Contrato de Cessão, da CCB e dos demais Documentos da Operação, incluindo as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores no Contrato de Cessão, na CCB e nos demais Documentos da Operação.

2.13. Fundo de Reserva. Será constituído um fundo de reserva com os valores retidos do preço de aquisição líquido, os quais ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo Patrimônio Separado dos CRI ("Fundo de Reserva"), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente à soma das 3 (três) parcelas de amortização e das 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente vincendas ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). O Valor Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação.

2.13.1. A Devedora concordou que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para pagamento das Demais Despesas incorridas e não pagas pela Devedora, bem como para cumprimento das Obrigações Garantidas, na hipótese de inadimplemento pela Devedora. Caso o Fundo de Reserva seja utilizado, a Securitizadora deverá solicitar que o Fundo de Reserva seja

recomposto pela Devedora em até 02 (dois) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora neste sentido, **(i)** prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades depositados na Conta do Patrimônio Separado, e **(ii)** caso o montante disponível na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios da Devedora e/ou dos Fiadores.

2.14. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas com os valores retidos do Valor Principal, os quais ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo Patrimônio Separado dos CRI ("Fundo de Despesas"), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente à soma das Despesas a serem incorridos nos 3 (três) meses subsequentes à Data de Verificação ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente, pela Securitizadora, na Data de Verificação.

2.14.1. A Devedora concordou que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Despesas para pagamento das Demais Despesas incorridas e não pagas pela Devedora. Caso o Fundo de Despesas seja utilizado, a Securitizadora deverá solicitar que o Fundo de Despesas seja recomposto pela Devedora em até 02 (dois) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora neste sentido, **(i)** prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades depositados na Conta do Patrimônio Separado, e **(ii)** caso o montante disponível na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios da Devedora e/ou dos Fiadores.

2.15. Liberação das Garantias. No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá fornecer à Devedora ou, a requerimento da parte interessada, o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas e consequente liberação das garantias vinculadas à Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente emissão possuem as seguintes características:

- (a)** Emissão: 88ª (octogésima oitava) emissão;
- (b)** Série: série única;
- (c)** Quantidade de CRI: Até 50.000 (cinquenta mil);
- (d)** Lastro: os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- (e)** Valor Total: Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data

de Emissão;

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

(g) Atualização Monetária: não há;

(h) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 abaixo;

(i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária total ou parcial previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação;

(j) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 4.1.1 da CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização;

(k) Regime Fiduciário: Sim;

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

(m) Data de Emissão dos CRI: 20 de dezembro de 2024;

(n) Local de Emissão: São Paulo/ SP;

(o) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado nos termos da CCB e da Cláusula 7 deste Termo, os CRI têm prazo de vencimento de 1.144 (mil cento e quarenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto em 07 de fevereiro de 2028;

(p) Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do presente Termo de Securitização;

(q) Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de

Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;

(r) Coobrigação da Emissora: não há;

(s) Subordinação: não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 06 de janeiro de 2025;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 07 de fevereiro de 2028;

(v) Forma: escritural;

(w) Código ISIN: BRPVSCCRI5R1; e

(x) Classificação ANBIMA: Os CRI são classificados de acordo com as características seguintes características:

(i) *Categoria*: Residencial;

(ii) *Concentração*: Concentrado;

(iii) *Tipo de Segmento*: Apartamentos ou casas; e

(iv) *Tipo de Contrato com Lastro*: Cédula de Crédito Bancário.

3.2. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3. Público-Alvo e Dispensa de Prospecto e Lâmina. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais" ou "Investidores"). Portanto, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a realização da respectiva Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

3.3.1. No ato de subscrição dos CRI os Investidores Profissionais deverão declarar que estão cientes de que **(a)** foi dispensada a divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta; **(b)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem seus termos e condições; e **(c)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160,

na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

3.3.2. Restrição a Negociação: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários, somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e para o público em geral, tendo em vista a garantia fidejussória de pessoa física com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM 60, bem como que a Oferta não conta com classificação de risco, como determina o artigo 33, em seu parágrafo 10º, também da Resolução CVM 60;

3.4. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

3.5. Requerimento de Registro Automático. O registro da Oferta perante a CVM foi requerido pelo Coordenador Líder, e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão, pela Coordenador Líder, dos documentos mencionados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.6. Anúncio de Início. O Período de Distribuição dos CRI será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160, após a obtenção a obtenção do registro da Oferta na CVM (“Anúncio de Início”). O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.7. Período de Distribuição. A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Distribuição”).

3.7.1. Regime de Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, em observância ao plano de distribuição previamente acordado no Contrato de Distribuição.

3.8. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo da Oferta; ou **(ii)** distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

3.9. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.9.1. Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

3.9.2. Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

3.9.3. Os documentos de suporte a apresentações oferecidas a Investidores devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

3.10. Distribuição Parcial. Nos termos do Contrato de Distribuição, será admitida a realização de distribuição parcial dos CRI, sendo aplicável, nesse caso, o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observada o montante mínimo de 4.040 (quatro mil e quarenta) CRI.

3.10.1. Em caso de distribuição parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, com o consequente aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para refletir o montante final dos CRI e dos Créditos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia.

3.10.2. Nos termos do artigo 74, da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a

distribuição:

(i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se caso tal condição não se implemente, as ordens dos Investidores Profissionais serão canceladas; ou

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretenderá receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor.

3.10.3. Caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

3.10.4. Em caso de Distribuição Parcial, desde que observados o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, com o consequente aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para refletir o montante final dos CRI, sem a necessidade de aprovação da Emissora, de aprovação em Assembleia Especial ou de aprovação societária adicional pela Devedora. Adicionalmente, a Devedora deverá devolver aos Investidores Profissionais que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos acima, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no preço de integralização, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos boletins de subscrição ou documentos equivalentes de aceitação da Oferta, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos pelo Investidor Profissional e com a dedução dos valores relativos aos tributos ou encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.10.5. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores Profissionais deverão efetuar a devolução do boletim de subscrição ou documento

equivalente de aceitação da Oferta, conforme o caso, dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

3.11. Registro perante ANBIMA. Nos termos dos artigos 15 e 16 da parte geral das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.12. Declarações. Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Custodiante e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição e de compromisso de investimento pelo Investidor Profissional, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, nos montantes previstos no Contrato de Cessão, desde que cumpridas as Condições Precedentes e as demais condições previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário (ou o Saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.2.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI; **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgados pela ANBIMA, ou **(e)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

4.2.2. Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

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

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

5.1. Forma de Pagamento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento.

5.2. Remuneração. Os CRI farão jus à Remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1 e no Anexo II deste Termo de Securitização, calculada a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização do CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento. Para os fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI inclusive, e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento dos Juros Remuneratórios subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas

decimais, sem arredondamento;

Fator 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:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde o 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:

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

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas 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:

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

Sendo que:

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

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

Spread = 4,3500.

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais truncado, ou seja, sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, 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.
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- (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 $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) Para efeito do cálculo de “DIk” será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo do CRI (exemplo: para pagamento do CRI no dia 14, o “DIk” considerado será o publicado no dia 9, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).
- (vii) As Datas de Pagamento dos CRI serão realizadas conforme cronograma de pagamentos disposto no Anexo II deste Termo de Securitização.
- (viii) Observado o disposto no item abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Partes quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- (ix) Substituição da Taxa DI. Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos 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 Securitizadora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, 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 Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI. Caso os Titulares de CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB 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.

5.3. Prêmio Inicial: Fica certo desde já certo e ajustado que, sem prejuízo do pagamento da Remuneração, aos Titulares dos CRI, à título de prêmio, o montante equivalente a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a ser pago, excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização dos CRI.

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

5.5. Datas de Pagamento. As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (sendo cada uma delas, uma “Data de Pagamento”).

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

5.7. Amortização. As amortizações do CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas estipulada no Anexo II deste Termo de Securitização:

Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times TAI$$

onde:

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

VNe = Conforme definido acima;

TAi = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada no Anexo II deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado da CCB e **(ii)** por qualquer outro motivo previsto na CCB e no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou o Saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, realizar o resgate antecipado total em até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

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

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

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

6.3. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Valor Principal da CCB à Devedora, conforme estabelecido na CCB e no Contrato de Cessão, sendo certo que a Devedora autorizou que, do Valor Principal da CCB sejam deduzidos os valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme definido no Contrato de Cessão.

6.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da CCB destinam-se ao financiamento imobiliário, até a data de vencimento da CCB, e serão destinados, exclusivamente pela Devedora, para a construção, desenvolvimento e às atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido no imóvel descrito no Anexo I da CCB, nos termos da Lei 4.591 (“Empreendimento Alvo”, “Imóvel” e “Destinação dos Recursos Devedora”, respectivamente).

6.4.1. Para os fins da Cláusula 6.4 acima, caso a Devedora deseje incluir, no na lista de Empreendimento Alvo constante no Anexo VII deste Termo de Securitização, novos empreendimentos imobiliários, exclusivamente habitacionais, desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em Assembleia Especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, e o quórum mínimo de aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, em qualquer convocação, sem prejuízo do aditamento dos Documentos da Operação que se façam necessários.

6.4.2. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total da CCB e/ou dos CRI, os recursos captados por meio da CCB deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 6.4 acima, até a data de vencimento da CCB, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos por meio da CCB, o que ocorrer primeiro.

6.4.3. Para fins da Cláusula 6.4 acima, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, semestralmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, no dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo contado da presente data, sendo certo que o primeiro relatório deverá ser enviado em

20 de janeiro de 2025 e deverá demonstrar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB para o Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo IX a este Termo de Securitização, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, que será encaminhado para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras e do relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora ("Relatório de Verificação").

6.4.4. Sempre que solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da respectiva solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, este último acompanhado de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos que julgar necessário que demonstrem a correta destinação dos recursos, nos termos desta Cláusula 6.4 ("Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos Devedora").

6.4.4.1. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos Devedora e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor Principal Líquido.

6.4.4.2. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos Devedora, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

6.5. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos Devedora ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos Devedora até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de

cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a CCB ou quaisquer outros Documentos da Operação e o presente Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

6.6. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 6 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista na Cláusula 14 da CCB.

6.7. Uma vez utilizada à totalidade dos recursos da CCB para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário por meio da declaração da Devedora e nos termos da Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula 6, exceto se em razão de determinação de Autoridades (conforme definido abaixo) for necessária qualquer comprovação adicional.

6.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos Devedora. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos Devedora.

6.9. O Agente Fiduciário **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos Devedora, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor Principal Líquido da CCB; e **(ii)** se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.10. A Devedora, no âmbito da CCB, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6 e de suas subcláusulas.

6.11. Para fins desta Cláusula 6, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa

natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

6.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da CCB não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, 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. A Devedora, a Securitizadora e os Fiadores 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.

6.13. A Devedora e os Fiadores declararam no âmbito do Contrato de Cessão, que estão aptos a figurar como devedora e fiadores (respectivamente), dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (ii) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (iii) destinar os recursos obtidos com a CCB em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. As obrigações constantes na CCB e, consequentemente, dos CRI, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado indicadas nos referidos instrumentos e replicadas a seguir: ("Evento de Vencimento Antecipado" e em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i)** não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a CCB e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento;
- (ii)** falta de cumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo específico, em 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento de aviso escrito da Securitizadora;
- (iii)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (conforme definido no Contrato de Cessão);
- (iv)** requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou pela Construtora Pagano;
- (v)** **(a)** requerimento de falência contra a Devedora e/ou contra a Construtora Pagano não elidido no prazo legal; **(b)** decretação de falência da Devedora e/ou da Construtora Pagano; **(c)** extinção, liquidação, dissolução ou insolvência da Devedora e/ou da Construtora Pagano; **(d)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da Construtora Pagano; e/ou **(e)** propositura de medidas cautelares preparatórias ou antecipatória para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem limitações, mediação e conciliação;
- (vi)** protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra os Fiadores cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelo respectivo Fiador, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (vii)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
- (viii)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Fiadores oriundas da CCB e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;

(ix) se for comprovada, a insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência e/ou desatualização de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou de quaisquer dos Fiadores contida nos Documentos da Operação;

(x) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou de quaisquer dos Fiadores, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação pela Devedora e/ou pelos Fiadores, salvo se a Devedora ou os Fiadores, conforme o caso, comprovarem, até o Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme o caso;

(xi) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou qualquer dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação, possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação pela Devedora e/ou por qualquer dos Fiadores;

(xii) alteração do Contrato Social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas nesta CCB e/ou nos Documentos da Operação;

(xiii) pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso a Devedora esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na CCB;

(xiv) transformação do tipo societário da Devedora;

(xv) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora;

(xvi) falecimento, declaração de incapacidade total ou parcial, pedido de

interdição, declaração de ausência ou insolvência de qualquer dos Fiadores pessoa física, e não seja aprovado um fiador substituto pela Securitizadora, a critério exclusivo destes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação pela Securitizadora neste sentido;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou por qualquer controlada da Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da CCB e/ou dos Documentos da Operação;

(xviii) sem que haja prévia autorização da Securitizadora, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora;

(xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou de qualquer controlada da Devedora, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da CCB e/ou dos Documentos da Operação;

(xx) caso qualquer das garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão, e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora no prazo de 10 (dez) dias, contados da notificação enviada pela Securitizadora neste sentido, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xxi) questionamento judicial pela Devedora e/ou por qualquer dos Fiadores da CCB e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e

(xxii) constituição e/ou verificação de quaisquer ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o Imóvel objeto da Destinação de Recursos da Devedora, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Securitizadora.

7.1.1. Para fins da CCB, foram aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §3º, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

7.1.2. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora se obrigou a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da CCB, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, conforme o caso, sendo que o eventual descumprimento do dever de comunicar, pela Devedora, não impedirá a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, de exercerem os poderes e as faculdades decorrentes dos Documentos da Operação.

7.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, e observado eventuais prazos de cura, se houver, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não da CCB, nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.3.1. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, e exigir o imediato pagamento do saldo devedor acrescido dos demais encargos, multas e quaisquer acessórios, caso, após efetuadas as convocações para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 12 deste Termo de Securitização, não seja observado quórum necessário para instalação e/ou deliberação pelos Titulares dos CRI da referida assembleia em primeira e segunda convocações.

7.1.4. Mora. Verificada a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, observados os prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, mediante notificação judicial ou extrajudicial no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, comprometendo-se a pagar à Securitizadora, mediante o recebimento de notificação da Securitizadora para tal fim, o Saldo Devedor da CCB (conforme definido na CCB), acrescido dos Juros Remuneratórios e das penalidades previstas na Cláusulas 10 e 11 da CCB, até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 60 e das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

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

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

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

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

8.5. Relatório Anual. Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-

se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação.

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

8.7. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e a regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil, quando relacionado à pessoa jurídica;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação que seja parte, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tenho 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;

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

(iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou legitimidade outorgados suficientes para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, observados o disposto no item (ii) acima;

- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (vi)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no respectivo Contrato de Cessão;
- (viii)** observado o disposto no item (vi) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix)** conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (x)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xi)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (xiii)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xiv)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xv) analisou e divulgou, na forma do Anexo III eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais para tomada de decisão de investimento;

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

(xvii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xviii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(xix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos da Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

9.2. Conta do Patrimônio Separado. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

9.3. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

9.3.1. Os Créditos do Patrimônio Separado integram o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora ou ainda, com os demais patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis, e **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** manter-se-ão separados do patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões no mercado de capitais até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão vinculados, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(v)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.3.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º, artigo 26 da Lei 14.430.

9.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5. Auditoria do Patrimônio Separado. O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

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

ano.

9.5.2. O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tal prestador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tal prestador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tal prestador; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tal prestador.

9.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.7. Declarações da Emissora. Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

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

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

9.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 13.1 deste

Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

9.8.3. 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 ("Atrasos de Terceiros").

9.9. Guarda da CCB. A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da CCB.

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

(i) até a expedição do Habite-se, a totalidade dos Recebíveis terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento da CCB, na seguinte ordem:

- 1.** retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;
- 2.** retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora não o faça nos termos do

Contrato de Cessão;

3. pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido caso a Devedora não o faça; e

4. liberação na Conta de Livre Movimentação dos valores necessários para o pagamento de custos e despesas do Empreendimento Alvo;

(ii) após a expedição do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, a totalidade dos Recebíveis terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento da CCB, na seguinte ordem:

1. retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;

2. retenção dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora não o faça nos termos do Contrato de Cessão;

3. pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido caso a Devedora não o faça; e

4. amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB.

9.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item (h) da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

9.12. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de

sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze deste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.12.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, se prevista no instrumento de emissão ou após deliberação da Assembleia Especial, a emissão de nova série de CRI da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

9.12.2. Na hipótese prevista na Cláusula 9.12.1 acima, e nos termos do artigo 35, parágrafo quinto, da Resolução CVM 60, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores.

9.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.13.1. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva, 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 Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”), 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 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.

9.13.1.1. 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 esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora a Cedente, a Devedora ou os Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

9.13.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Contado Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora. A isenção de responsabilidade acima não será aplicada caso seja constatada má-fé da Securitizadora no ato de investimento em título sem

liquidez diária.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras aplicáveis;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

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

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

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

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

- (iv)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v)** intimar, conforme o caso, a Devedora e a Construtora Pagano a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;
- (vii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (viii)** convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (ix)** exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;
- (x)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (xi)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial que deliberará sobre sua substituição;
- (xii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xiii)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

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

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

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

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

(xix) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(xx) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual

descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17;

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

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

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário 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:

(i) 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 primeira Data de Integralização dos CRI ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos;

(iv) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (i) acima será devido pelo Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(v) em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00

(oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a execução das garantias, **(b)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(c)** a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; **(d)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;

(vi) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(vii) nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(viii) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário;

(ix) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(x) as parcelas citadas no item (i) poderão ser faturadas por qualquer

empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(xi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.4.1. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

10.4.2. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao

Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.4.3. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente..

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

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

10.6. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na legislação aplicável ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação

aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

10.11. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12. Presunção de Veracidade. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.13. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao

período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Especial. Em até 5 (cinco) dias corridos a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial, na forma estabelecida na Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei 9.514 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

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

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

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

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. Em até 15 (quinze) dias o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser realizada em 20 (vinte) dias em primeira convocação e em 8 (oito) dias em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores ("Assembleia Especial"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 81, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada **pelo (i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, **(iii)** pela CVM, ou **(iv)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização e exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com,

exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. Não será admitida que a segunda convocação seja realizada em conjunto com a primeira convocação, salvo se de outra forma prevista na legislação ou normativo ou ofício em vigor.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.3. Na mesma data prevista na Cláusula 12.3.2 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(i)** encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

12.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial.

12.3.5. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.6 abaixo.

12.3.6. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não

comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

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

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

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

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

12.8. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.9. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

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

12.11. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.12. Quórum de Deliberação. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial e, em segunda convocação, por qualquer número.

12.13. Quóruns Qualificados. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às Datas de Pagamento dos CRI; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos contratos que constituem as Garantias, que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição do Imóvel e/ou das Unidades; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; **(viii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 9.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação. O disposto nesta Cláusula não inclui as deliberações relativas à

insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.14. Dispensa para Instalação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

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

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

12.17. Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

12.17.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecuritizadora.com.br e/ou www.vortex.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

12.17.2. A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da

consulta formal.

12.17.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Todas e quaisquer despesas recorrentes relacionadas à Oferta e à Emissão serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, nos termos desta Cláusula, nas quais se incluem as seguintes:

(i) Remuneração da Securitizadora: A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de 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\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de 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 ("Taxa 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, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Em complemento ao previsto nos itens (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 inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especial 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 de CRI; **(c.2)** R\$ 1.200,00 (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 Securitizadora 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\$ 200,00 (duzentos 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;

(d) as despesas mencionadas nos itens ((b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nos itens (b) e (c) acima serão acrescidas de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (i) acima, a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração descrita na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.

(iii) Remuneração da Cedente/Instituição Custodiante: A Cedente ou seu eventual sucessor fará jus a remuneração nos termos abaixo:

(a) pela emissão da CCB, será devido o valor único de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(c) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de 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;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (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, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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

(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI: A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) pela escrituração e R\$ 73,00 (setenta e três reais) por tarifa, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI: A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de 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;

(vi) Remuneração do Auditor do Patrimônio Separado: A remuneração do Auditor do Patrimônio Separado dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, 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;

(vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(viii) Remuneração do coordenador líder: conforme definido no Contrato de Distribuição;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(xi) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados 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;

(xii) 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;

(xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xv) 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 as taxas da B3, da CVM e 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 da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvi) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas neste Anexo III; e

(xxi) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais

prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

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

13.1.2. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, sobre as Unidades e/ou sobre o empreendimento edificado no Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 12.12 deste Termo de Securitização.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

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

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

representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

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

(v) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

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

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

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

13.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos

Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 13.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRFF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

14.1.1.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585, de 02 de setembro de 2015, conforme alterada). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

14.1.1.3. A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI

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

14.1.1.4. No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (artigo 10, I, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003; e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003)

14.1.1.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

14.1.1.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95; e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de

2021); e (d) no caso de pessoas jurídicas não-financeiras, à alíquota de 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023).

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

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

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (artigo 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

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

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

em Jurisdição de Tributação Favorecida.

14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

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

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

14.1.4. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

14.1.4.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

14.1.4.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como, por exemplo, as receitas decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

14.1.4.3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

14.1.4.4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

14.1.4.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

15.2. No caso das publicações das Assembleias Especiais acima previstas, a Emissora deverá **(i)** encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

15.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii) (a)** encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e **(b)** disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) o referido edital de convocação, conforme Resolução CVM 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Mônica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br

/

middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (este último para precificação do ativo)

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros

São Paulo, SP – CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

Tel.: (11) 3030-7177

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

17.3. VX Informa. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste instrumento, “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor e esta Cláusula exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI

são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

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

(d) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou

falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um

conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

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

(k) A Remuneração dos CRI pode ser considerada nula em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça. A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade dos CRI.

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

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

(n) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários. Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela

Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

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

(p) Riscos macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem os CRI. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa os CRI.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os CRI.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamás” e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente os CRI.

A Oferta ocorrerá no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os CRI, a Devedora, os Fiadores e os Titulares dos CRI de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Oferta.

(q) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou

global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, os Fiadores, a Cedente, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que eventualmente podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora, da Construtora Pagano, da Securitizadora ou a capacidade da Devedora e dos Fiadores de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(r) Risco em Função do Registro Automático da Oferta. A Oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não forma objeto de análise prévia da CVM.

(s) Risco de ocorrência de distribuição parcial. Conforme descrito neste Termo de Securitização, a Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.

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

(u) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização.

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

(w) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada. A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte do Imóvel, à Devedora e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(y) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da Fiança. As garantias outorgadas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que seus contratos constitutivos não foram, na presente data, registrados nos órgãos competentes. Os prazos para celebração, obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(z) Riscos de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo

de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão não recuperar os valores investidos e ser negativamente afetados por insuficiência de garantias.

(aa) Risco relacionado à não realização de auditoria dos Recebíveis. Os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis não são objeto de auditoria financeira ou jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originaram os Recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis da forma esperada pelos Titulares dos CRI.

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

(cc) Restrição à negociação. Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para investidores qualificados e para o público em geral, tendo em vista a garantia fidejussória de pessoa física com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II, bem como que a Oferta não conta com classificação de risco, como determina o artigo 33, parágrafo 10º, ambos da Resolução CVM 60. Neste sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

atraso.

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

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

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

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

19.7. Proteção de Dados. 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 nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

19.8. Negociação e Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Securitização é celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, § 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no art. 421-A do Código Civil.

19.9. Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO

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

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

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

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pagano Agostinianos Empreendimentos SPE Ltda.” celebrado em 16 de dezembro)

DocuSigned by
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETÍCIA VIANA RUFINO 33236036800
CPF: 332.360.368-00
Hora de assinatura: 16/12/2024 | 14:29:39 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF: 332.360.368-00

DocuSigned by
Vitória Guimarães Haver
Assinado por: VITÓRIA GUIMARAES HAVIR 40947011846
CPF: 409.470.118-46
Data/Hora de Assinatura: 16/12/2024 | 16:28:08 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Vitória Guimarães Haver

CPF: 409.470.118-46

DocuSigned by
Ana Clara Dória Lourenço
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO 42668717833
CPF: 426.687.178-33
Data/Hora de Assinatura: 16/12/2024 | 13:29:05 PST
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

ANEXO I

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024			
SÉRIE ÚNICA				NÚMERO 19884			
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550							
COMPLEMENTO	4º andar, Cidade Monções	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571- 925
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567							
COMPLEMENTO	sala 1001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	90520- 002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/MF: 33.836.814/0001-10							
ENDEREÇO: Rua Nélio Guimarães, nº 469							
COMPLEMENTO	sala 10, Alto da Boa Vista	CIDADE	Ribeirã o Preto	UF	SP	CEP	14025- 290
4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).							
5. TÍTULO: Significa a “Cédula de Crédito Bancário nº 10008296-3 referente Crédito Imobiliário”, emitida em 16 de dezembro de 2024 pela Devedora em favor da Instituição Custodiante, no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos da Lei 10.931/04;							
5.1 DESCRIÇÃO: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da CCB destinam-se ao financiamento imobiliário, até a data de vencimento da CCB, e serão destinados, exclusivamente pela Devedora, para a construção, desenvolvimento e às atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido no imóvel descrito no Anexo I da CCB, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;							

5.2 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:			
Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço
Residencial Villa D'Agostini	73.371	1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Franca, Estado de São Paulo	Rua Joaquim Coelho de Freitas, nº 1.066, Santo Agostinho, Franca/SP, CEP 14401-360.
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL		1.145 (mil, cento e quarenta e cinco) dias corridos contados de 16 de dezembro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ");	
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		04 de fevereiro de 2028;	
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);	
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;	
6.5 JUROS		Incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano;	
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo III da CCB;	
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.	
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS		Juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.	

ANEXO II***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios relativos aos CRI***

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	20/12/2024	1.000,00	0,0000%	-
1	06/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
2	05/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
3	06/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
4	07/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
5	05/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
6	05/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
7	07/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
8	05/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
9	05/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
10	06/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
11	05/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
12	05/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
13	05/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
14	05/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
15	05/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
16	06/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
17	05/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
18	05/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
19	06/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
20	05/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
21	08/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
22	05/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
23	05/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
24	07/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
25	05/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
26	05/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
27	05/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
28	05/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
29	05/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
30	07/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
31	05/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
32	05/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
33	06/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
34	05/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
35	05/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
36	06/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
37	05/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim

38	07/02/2028	0,00	100,0000%	Sim
----	------------	------	-----------	-----

ANEXO III

Declaração da Emissora

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, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 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 seus representantes legais infra identificados (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pagano Agostiniano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 16 de dezembro de 2024 ("**Termo de Securitização**"), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); **(b)** a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(c)** as Garantias, conforme definido no Termo de Securitização; e **(d)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nélcio Guimarães, nº 469, sala 10, Alto da Boa Vista, CEP 14.025-290, inscrita perante o CNPJ sob o nº 33.836.814/0001-10, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI

("Devedora"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

CPF:

ANEXO IV***Declaração de Custódia***

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), no âmbito da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª Emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) nos termos do nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª, em Série Única Emissão, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pagano Agostinianos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 16 de dezembro de 2024 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** a CCB (conforme definida no Termo de Securitização); **(ii)** o Termo de Securitização; e **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definidas no Termo de Securitização), por meio da qual foi emitida uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Instituição Custodiante

Por:

CPF:

ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 88ª
Número da Série: Única
Emissor: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.
Quantidade: até 50.000 (cinquenta mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 16 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

CPF:

ANEXO VI

*Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua***DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22C0927973	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 5,5000 %	3	52	23/03/2022	07/04/2025	ALPHA LAKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1320252	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0020405	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02300V0V	R\$ 70.000.000,00	70000	3%	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2944088	R\$ 46.265.707,00	46265707	IPCA	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3057483	R\$ 11.566.427,00	11566427	Não há	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K1726028	R\$ 50.000.000,00	50000000	IPCA + 10,0000 %	85	ÚNICA	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1347285	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



ANEXO VII

Destinação dos Recursos

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Matrícula	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?	Valor e percentual de destinação da emissão	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?
Residencial Villa D'Agostini	Pagano Agostinianos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Rua Joaquim Coelho de Freitas nº 1.066, CEP 14401-360, Franca – SP	73.371 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Franca	Não	Sim	100%	R\$ 3.861.192,00	Não

ANEXO VIII***Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos***

Imóvel Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Alvo (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre
		R\$	R\$	R\$	R\$
Imóvel (Residencial Villa D'Agostini)	50.000.000,00	27,70%	30,71%	25,00%	16,58%
		13.851.296,25	15.357.383,41	12.499.480,74	8.291.839,61

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	
2021	R\$ 0,00
2022	R\$ 25.175.783,97*
2023	R\$ 1.049.674,45
2024	R\$ 2.811.517,55

* pagamento feito via permuta de Unidades do Empreendimento Alvo



ANEXO IX

Modelo de Relatório de Acompanhamento

DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DA CCB

Período: __/__/__ até __/__/__

PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nélio Guimarães, nº 469, sala 10, Alto da Boa Vista, CEP 14.025-290, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.836.814/0001-10, neste ato representada, na forma de seu contrato social (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 10008296-3 referente Crédito Imobiliário, emitida pela Emitente em 16 de dezembro de 2024 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/e tapa do projeto: (construção/desenvolvimento)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	Emitente	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Total destinado no semestre	R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R\$ [●]
Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Líquido da Oferta	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

[local e data]

PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO X

Boletim de Subscrição

DATA: [●]/[●]/2024	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 88ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Nº [●]/2024
01 Via		
Para os fins deste boletim de subscrição de certificado de recebíveis imobiliários (“<u>Boletim de Subscrição</u>”), adotam-se as definições constantes no “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 88ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.” firmado em 16 de dezembro de 2024, entre a Emissora, abaixo identificada, e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“<u>Termo de Securitização</u>”). O ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 (“<u>Coordenador Líder</u>”), foi contratado pela Emissora para estrutura e coordenar a Oferta e distribuir os CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, conforme disposições do Contrato de Distribuição (conforme definido do Termo de Securitização) e nos termos da Resolução CVM nº 160, 13 de julho de 2022, conforme alterada (“<u>Resolução CVM 160</u>”), e dos demais normativos aplicáveis. LEIA O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, em especial a cláusula “Fatores de Risco” do Termo de Securitização, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição dos CRI que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.		
EMISSIONA		
Emissora:	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob o nº 132, na categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, 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.	
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO		

Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo/SP	<u>Emissão:</u> 20/12/2024 <u>Vencimento</u> <u>Final:</u> 07/02/2028	88ª	Única	50.000 (cinquenta mil)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO			JUROS REMUNERATÓRIOS			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento	
Não há	Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento.		Juros Remuneratórios: sobre o Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”), calculados de acordo com a fórmula		<u>Periodicidade</u> de <u>pagamento de Juros Remuneratórios</u> : mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 4.1.1 da CCB e de acordo com a tabela constante do <u>Anexo II</u> do Termo de Securitização.	

		constante na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro:	Créditos Imobiliários oriundos da CCB		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Garantias:	Significa as garantias constituídas em favor dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, conforme descritas na cláusula 2.8 do Termo de Securitização, quais sejam: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária do Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Fiança; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto.		
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		CNPJ: 22.610.500/00 01-88
Data do Termo de Securitização:	16 de dezembro de 2024		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
[●]		[●]	
Endereço:	Nº	Complemento:	
[●]	[●]	[●]	
Cidade:	UF:	País:	
[●]	[●]	[●]	
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	Valor total a ser integralizado	
[●]	R\$ 1.000,00	R\$ [●]	
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO			
Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do presente boletim de subscrição e do compromisso de investimento pelo Investidor Profissional, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, nos montantes previstos no Contrato de Cessão, desde que cumpridas as Condições Precedentes e as demais condições previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. Os CRI objeto da Oferta serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário			

por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”); e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 97ª Emissão, das 1ª e 2ª Séries de CRI da Emissora.

O Subscritor neste ato declara, que recebeu uma cópia do Termo de Securitização e de todos os demais Documentos da Operação, e os analisou, de forma detida e detalhada, de maneira que conhece e concorda integralmente com todos as regras e disposições do referido Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como tem ciência que os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor declara, ainda, que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos na seção Fatores de Risco constante do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara, sob as penas da lei, que:

- (i) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, os Fundos e os Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI;
- (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (iv) Tem ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (v) Tem ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar,

- por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vi) É investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021;
 - (vii) Tem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
 - (viii) Tem conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
 - (ix) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição, afirma sua condição de investidor profissional e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores;
 - (x) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição como investidor profissional, atesta ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus próprios recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais;
 - (xi) A presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;
 - (xii) Tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos;
 - (xiii) Tem ciência dos riscos desse tipo de operação bem como dos riscos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos que se encontram descritos na seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação;
 - (xiv) Buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da Oferta e, diante seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
 - (xv) Os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pela Emissora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
 - (xvi) Integralizará os CRI ora subscritos de acordo com os termos e condições previstos neste Boletim de Subscrição e no Termo de Securitização;
 - (xvii) Tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelas devedoras dos Créditos Imobiliários;
 - (xviii) Os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI pelo Subscritor não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
 - (xix) Forneceu todas as informações necessárias sobre sua situação financeira e seu perfil de risco, de modo a permitir a compatibilidade destes com o investimento ora realizado;
 - (xx) Manterá suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em

vigor;

(xxi) Tem ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) tem ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora;

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

Fica a B3, desde já, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição.

O presente instrumento autoriza a transferência, pela Emissora, da quantidade de CRI objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no quadro acima, para uma conta de custódia do Subscritor mantida junto à B3.

O Subscritor declara ter conhecimento de que os CRI poderão lhe ser entregues após as 16:00 horas da Data de Liquidação, não lhe sendo devida neste caso nenhuma remuneração ante o término do expediente bancário.

O Banco Escriturador, desde já, está autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no quadro acima.

Tendo recebido a totalidade do valor indicado no quadro acima, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de CRI indicada no quadro acima, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega dos CRI.

O SUBSCRITOR DECLARA QUE AVALIOU OS FATORES DE RISCOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Boletim de Subscrição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

[Cidade – Estado], [●]

[●]

Subscritor

Companhia Província de Securitização.	
<i>Emissora</i>	
Testemunha 1:	Testemunha 2:
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:



ANEXO XI

Descrição Das Despesas da Operação Flat e das Despesas Previstas para Manutenção da Operação

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Madrona	Fixo	R\$ 115.000,00	14,53%	R\$ 134.550,13
Comissão de Estruturação	ABC Brasil	Fixo	Conforme Contrato de Distribuição		
Fee de Emissão	Província	% do CRI	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Emissão de CCB	Oxy	Fixo	R\$ 21.000,00	9,65%	R\$ 23.242,94
Emissão CCI Corporativo	Oxy	Fixo (por CCI)	R\$ 1.600,00	9,65%	R\$ 1.770,89
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 2.088,50
Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Investidores Profissionais)	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\$ 14.500,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 500,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 15.000,00
Laudo de Avaliação	JJ4	Fixo	R\$ 6.300,00	0,00%	R\$ 6.300,00
Análise Inicial do Orçamento e Custo a Incorrer	Monitori	Fixo	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.200,00	11,15%	R\$ 3.601,58
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Vórtx	Fixo	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Custódia de CCI - 1ª parcela anual	Oxy	Fixo	R\$ 1.600,00	9,65%	R\$ 1.770,89
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Itaú	Fixo	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00

Despesas Recorrentes:

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Agente Fiduciário (Verificação de Destinação de Recursos)	Vórtx	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
Custódia das CCI	Oxy	Anual	R\$ 1.600,00	9,65%	R\$ 1.770,89
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.200,00	11,15%	R\$ 3.601,58
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\$ 550,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 400,00
Monitoramento Financeiro	Monitori	Mensal	R\$ 5.500,00	0,00%	R\$ 5.500,00
Medição Física	Monitori	Mensal	R\$ 3.060,00	0,00%	R\$ 3.060,00

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DDEA7337-6913-4A81-A0CE-CFB76E7F4097

Status: Concluído

Assunto: Docusign: CRI Pagano - Termo de Securitização - 16.12.2024

Envelope fonte:

Documentar páginas: 122

Assinaturas: 3

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Beatriz Zaroni Boaventura

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11°

ANDAR

SP, SP 01451-000

beatriz.boaventura@madronalaw.com.br

Endereço IP: 179.191.89.42

Rastreamento de registros

Status: Original

16/12/2024 13:18:51

Portador: Beatriz Zaroni Boaventura

beatriz.boaventura@madronalaw.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Ana Clara Dória Lourenço

ID: 426.687.178-33

adl@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 42668717833

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/12/2024 13:28:45

ID: d3973e79-52ce-4023-af4a-97273964ae22

Assinatura

DocuSigned by:
Ana Clara Dória Lourenço
EB59F957349C492...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.60

Registro de hora e data

Enviado: 16/12/2024 13:21:11

Visualizado: 16/12/2024 13:28:45

Assinado: 16/12/2024 13:29:10

Letícia Viana Rufino

ID: 332.360.368-00

leticia.viana@provinciassecuritizadora.com.br

Provincia

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 33236036800

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/10/2022 11:21:09

ID: a028c0eb-126e-43f8-b791-81639b565db1

DocuSigned by:
Letícia Viana Rufino
4BEF613F037741F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.1.38.118

Enviado: 16/12/2024 13:21:12

Visualizado: 16/12/2024 14:28:19

Assinado: 16/12/2024 14:29:44

Vitória Guimarães Havir

ID: 409.470.118-46

vgh@vortx.com.br

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 40947011846

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/12/2024 16:27:43

ID: 8253e9ff-1248-4520-8123-6c41b8507fc7

DocuSigned by:
Vitória Guimarães Havir
563219151517495...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.171

Enviado: 16/12/2024 13:21:12

Visualizado: 16/12/2024 16:27:43

Assinado: 16/12/2024 16:28:13

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Kaluama Zacchi Alarcon kaluama.alarcon@provinciasecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		Copiado Enviado: 16/12/2024 13:21:11 Visualizado: 16/12/2024 13:29:37
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	16/12/2024 13:21:13
Entrega certificada	Segurança verificada	16/12/2024 16:27:43
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/12/2024 16:28:13
Concluído	Segurança verificada	16/12/2024 16:28:16
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.