

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 11ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA CONSTRUTORA CASSIO E ADRIANO S.A.**

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60 com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430/22:

**II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

**CONSIDERANDO QUE:**

a) As Partes celebraram, em 08 de setembro de 2022, o Termo de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão Da Companhia Província De Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários da Construtora Cassio e Adriano S.A., por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão ("CRI") ("Termo de Securitização");

b) Em 25 de outubro de 2022, foi celebrado o primeiro aditamento do Termo de Securitização, com a intenção de alterar a redação de uma série de matérias, dentre elas, dos itens "Avalista 2" e "GM" da Cláusula 1.1 ("Primeiro Aditamento"); e em 23 de dezembro de 2023, foi celebrado o segundo aditamento do Termo de Securitização, modificando a redação da Cláusula 10.6, referente às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) ("Segundo Aditamento");

c) Em 10 de abril de 2023, investidores e titulares dos CRI ("Titulares dos CRI") representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, reunidos em assembleia especial de investidores ("AEI"), convocada para deliberar acerca do vencimento antecipado do CRI diante da verificação de possível ocorrência de determinados eventos que poderiam provocar o vencimento antecipado do CRI, deliberaram por unanimidade, não decretar o vencimento antecipado, ficando essa decisão sujeita ao cumprimento de determinadas condições e obrigações estipuladas em assembleia ("AEI 10/04/2023");

d) Em 16 de maio de 2023, reunidos em nova AEI ("AEI 16/05/2023"), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberaram, entre outros tópicos, sobre a prorrogação dos prazos previstos para a implementação das obrigações acordadas na AEI 10/04/2023 e sobre a inclusão de novas garantias para assegurar o cumprimento fiel do pagamento do CRI, e concordaram, por unanimidade, em prorrogar os referidos prazos para o cumprimento das obrigações acordadas na AEI 10/04/2023 e em incluir novas obrigações, garantias e garantidores, bem como em alterar a sobretaxa *Spread*, razão pela qual as Partes celebram o presente aditamento para prever as alterações acordadas e definidas na ata da AEI 16/05/2023.

Resolvem celebrar o presente "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização - Lastreados em Créditos Imobiliários Construtora Cassio e Adriano S.A.*" ("Terceiro Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

1.1. Desejam as Partes alterar a redação dos itens "Definições", "Aval", "Cessão Fiduciária de Conta Vinculada", "Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada" e "Data de Conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvos", e alterar a redação da Cláusulas 1.1, 3.1 "g" e dos itens (y), (gg) e (nn) da Cláusula 19.1, que passarão a vigorar conforme redação abaixo disposta:

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

"Aval":

*O aval prestado pelos Avalistas, no âmbito da CCB, segundo o qual se responsabilizaram individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalistas, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos nos termos da CCB, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora na CCB, tendo se obrigado a honrar a garantia prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil;*

"Avalista 1":

**ADRIANO CORDEIRO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 848.951.956-00, casado no regime parcial de bens com **ESTELA MARTA DASILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº 888.779.226-72, ambos residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia,

estado de Minas Gerais, na Rua das Acácias, 225, Bairro Morada do Sol, CEP 38415-507;

"Avalista 2":

**CÁSSIO CORDEIRO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 609.798.796-04, casado no regime parcial de bens com **CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/ME sob nº 881.156.666-53, ambos residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, Rua Sabiá da Mata, nº 10, Bosque Karaíba, CEP 38411-106;

"Avalista 3":

**ADRICOR PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 100, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.176.294/0001-33, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

"Avalista 4":

**C&C PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 103, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.161.408/0001-71, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

"Avalistas" ou "Fiadores":

Em conjunto, o Avalista 1; o Avalista 2; o Avalista 3; e o Avalista 4;

[...]

"Cessão Fiduciária de Conta Vinculada":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, "g" deste Termo.

[...]

"Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada":

O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

[...]

"Data de Conclusão das Obras do Empreendimento Alvo": A data em que a Devedora comprovar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, mediante a apresentação à Securitizadora do Habite-se devidamente averbado na matrícula dos Empreendimentos Alvo, juntamente com o registro da instituição e especificação do condomínio.

[...]

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

[...]

(p) Garantias: Os Créditos Imobiliários contam com o Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

[...]

**9.1** *Em complemento ao Aval, constituído na CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:*

(g) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: A cessão fiduciária de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada, inclusive a própria Conta Vinculada, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada").

[...]

19.1 Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

[...]

(y) Limitação do Escopo da Due Diligence: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de julho de 2022 a agosto de 2022, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, dos Avalistas 1 e 2, da Granja Marileusa e do Empreendimento Alvo. Os Avalistas 3 e 4, conforme AEI 16/05/2023, celebrada em 16/05/2023, serão avaliados em até 30 (trinta)

dias contados da AEI 16/05/2023. Caso não seja considerado satisfatório a auditoria relativa aos Avalistas 3 e 4 pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 5.5.8.3. da CCB e/ou os documentos e informações de responsabilidade dos respectivos Avalistas não sejam apresentadas nos prazos previstos, os Titulares dos CRI serão convocados a deliberar o vencimento antecipado da CCB. Se deliberado e aprovado o vencimento antecipado da CCB, a Emissora procederá com a liquidação dos CRI, sendo que, caso a Devedora não dispor de recursos suficientes para arcar com o pagamento antecipado da CCB e as Garantias serem insuficientes para liquidação dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

[...]

**(gg)** Riscos de Atraso na Construção e/ou Insuficiência de Recursos para Conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo: Os Empreendimentos Alvo ainda estão em fase de construção e não receberam o respectivo "Habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das Obras, bem como eventual insuficiência dos recursos para conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo, poderão ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores, impactando a garantia da Cessão Fiduciária, bem como o vencimento antecipado da CCB, nos termos das Hipóteses de Vencimento Antecipado, previstas na Cláusula Oitava da CCB. Ademais, a insuficiência de recursos para a conclusão das Obras seja em decorrência do aumento dos custos de materiais e/ou serviços para a construção ou, ainda, em decorrência de condições adversas à construção, poderá prejudicar a reputação da Devedora e sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo comprometendo sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas na CCB, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

[...]

**(nn)** Risco relacionado a não notificação dos adquirentes em relação à Cessão Fiduciária de Recebíveis: No âmbito da AEI 16/05/2023, os Titulares dos CRI dispensaram a Devedora da obrigação de notificar, nos termos do artigo 290 do Código Civil, determinados Adquirentes, em relação à cessão fiduciária de recebíveis. A ausência de notificação dos adquirentes poderá afetar adversamente o CRI na medida em que a cessão fiduciária de recebíveis será ineficaz perante os referidos adquirentes, não podendo ser exigidos diretamente pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária da garantia de Cessão Fiduciária, o cumprimento dos recebíveis desses adquirentes, em caso de inadimplemento, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1. Legislação Aplicável: Este Terceiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

2.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

2.3. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, por meio da emissão do certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam o presente Terceiro Aditamento em formato digital, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)*

(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização – Construtora Cassio e Adriano S.A., celebrado em 19 de maio de 2023)

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO***Securitizadora*

---

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF/ME: 332.360.368-00

Cargo: Diretora

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

---

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

---

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procurador

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Felipe Augusto da Costa Malta  
Moreira

RG: 52.412.114-x

CPF: 449.527.258-63

---

Nome: André Maicon Matias Dantas

RG: 52.203.008-7

CPF: 459.836.648-67

(Anexo A do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários da Construtora Cassio e Adriano S.A, em [=] de maio de 2023)

**CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 11ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA CONSTRUTORA CASSIO E ADRIANO S.A**

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

**I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430/22:

**II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão Da Companhia Província De Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Construtora Cassio e Adriano S.A.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª Séries da 11ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430/22 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

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

documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Adquirentes”:

São as pessoas físicas e/ou jurídicas que irão adquirir unidades imobiliárias dos Empreendimentos Alvo, por meio dos Contratos Imobiliários e serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

“Agente de Espelhamento”:

A **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, 195, cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, que atuará no acompanhamento da gestão e no espelhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

“Agente de Liquidação”:

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

“Agente Fiduciário”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “c” deste Termo;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo

“ANBIMA”:

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Aplicações Financeiras”:

Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados, a critério da Securitizadora, em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A., sendo certo

que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes;

“Assembleia Especial de Investidores” ou “AEI”:

Assembleia Especial de Investidores a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

“Aval”:

O aval prestado pelos Avalistas, no âmbito da CCB, segundo o qual se responsabilizaram individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalistas, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos nos termos da CCB, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora na CCB, tendo se obrigado a honrar a garantia prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil;

“Avalista 1”:

**ADRIANO CORDEIRO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 848.951.956-00, casado no regime parcial de bens com **ESTELA MARTA DASILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/ME sob nº 888.779.226-72, ambos residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua das Acácias, 225, Bairro Morada do Sol, CEP 38415-507;

“Avalista 2”:

**CÁSSIO CORDEIRO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 609.798.796-04, casado no regime parcial de bens com **CLÁUDIA CRISTINA DASILVEIRA CORDEIRO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/ME sob nº 881.156.666-53, ambos residentes e domiciliados na

cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, Rua Sabiá da Mata, nº 10, Bosque Karaíba, CEP 38411-106;

"Avalista 3":

**ADRICOR PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 100, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.176.294/0001-33, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

"Avalista 4":

**C&C PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Sala 103, Bairro Povoá, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.161.408/0001-71, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

"Avalistas" ou "Fiadores":

Em conjunto, o Avalista 1; o Avalista 2; o Avalista 3; e o Avalista 4;

"Auditor Independente \_\_\_\_\_ do Patrimônio Separado":

**A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES -**

**SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outroque venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

"B3":

**A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

"CCB":

A Cédula de Crédito Bancário nº 61500088-6 – Financiamento Imobiliário, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;

"CCI":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

"Cessão":

O Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa da Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, na data de assinatura, sem qualquer coobrigação da Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, com a transferência de todos os direitos previstos na CCB;

"CETIP21":

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Cessão Fiduciária":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, "b" deste Termo;

"Cessão Fiduciária Conta Vinculada":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, "g" deste Termo;

"CNPJ/ME":

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"CPF/ME":

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

"Código Civil":

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

"Código de Processo Civil":

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

"Código Tributário Nacional":

Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;

"Condições Precedentes":

São as Condições Precedentes para o Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes para os demais desembolsos, quando denominadas em conjunto;

"Condições Precedentes para o Primeiro Desembolso":

São as condições previstas na Cláusula 2.2. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor de Cessão seja realizado e o valor do Primeiro Desembolso líquido dos descontos previstos na Cláusula 2.1.2 da CCB seja disponibilizado à Devedora, nos termos de sua Cláusula 2.3.1;

"Condições Precedentes para os demais desembolsos":

São as condições previstas na Cláusula 2.3. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento das demais parcelas do Valor de Cessão seja realizado e o valor das Demais Integralizações seja disponibilizado à Devedora, nos termos de sua Cláusula 2.3.1;

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Conta de Livre Movimentação":</u>                      | A conta corrente nº 21338-1, Agência 3387, Banco Bradesco (237), de titularidade da Devedora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>                     | A conta corrente nº 18.222-3, agência 6327 do Itaú-Unibanco S.A. (341), vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Contrato de Cessão":</u>                               | O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado em 26 de outubro de 2022 entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e os Avalistas, na qualidade de fiadores, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Credor Original à Securitizadora; |
| <u>"Contrato de Espelhamento":</u>                         | O " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária</i> ", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento;                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>      | O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Granja Marileusa Desenvolvimento Imobiliário S.A, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 16.895.043/0001-12 (" <i>GM</i> "), na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;                                                                |
| <u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>                    | O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;                                                                                                                                                                          |
| <u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada":</u> | O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Contratos Imobiliários":</u>                           | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, "b" deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u>                 | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, "b" deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Créditos Imobiliários":</u>                            | Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 20.000.000,00 (vintemilhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e |

"Coordenador Líder":

"Credor Original" ou  
"Cedente" ou ainda

"Instituição Custodiante":

"CRI":

"CRI Sênior":

"CRI Subordinados":

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

"CMN":

"CVM":

"Data de Emissão":

"Data de Pagamento":

"Data de Vencimento":

"Demais Desembolsos":

"Devedora":

relacionados à CCB;

A Emissora, acima qualificada;

A **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

Os CRI da 1ª Série da 11ª Emissão da Emissora;

Os CRI da 2ª Série da 11ª Emissão da Emissora;

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Granja Marileusa, bem como os de titularidade desociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

O Conselho Monetário Nacional;

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385/76, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;

08 de setembro de 2022;

Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

30 de agosto de 2027;

As parcelas a serem desembolsadas conforme cronograma tentativo, a serem retidas na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, a serem integralizadas e disponibilizadas à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de atendimento à totalidade das Condições Precedentes para os demais desembolsos;

A **CONSTRUTORA CASSIO E ADRIANO**

**S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Urucania, n.º 597, Bairro Vigilato Pereira, CEP 38.408-390, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.567.677/0001-02;

“Dia(s) Útil(eis)”:

(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo de atualização monetária, remuneração, multas e encargos moratórios, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo.

“Documentos da Operação”:

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Espelhamento; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e (viii) cada boletim de subscrição que vier a ser formalizado pelos titulares dos CRI; e os respectivos aditamentos 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;

“Emissão”:

As 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimentos Alvo” ou “Imóveis Alvo”: Significa os empreendimentos imobiliários que serão objeto da destinação dos recursos captados pela Devedora com a CCB, nos termos da Cláusula Quinta deste Termo, conforme descritos no Anexo VIII a este Termo;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrada, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a CCI;

“Escriturador”:

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão, segundo a qual se comprometeram como

solidariamente obrigados, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

O Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária Conta Vinculada a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em

“GM” ou “Proprietária”:

A **GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, sociedade anônima fechada, com sede no estado de Minas Gerais, cidade de Uberlândia, na Av. Floriano Peixoto, nº 7001, Granja Marileusa, CEP 38.406-642, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 16.895.043/0001-12;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído nas Cláusulas 8.1 e 8.1.1 da CCB;

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Investidores Profissionais":</u>            | significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Investidores Qualificados":</u>             | Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"JUCESP":</u>                                | Junta Comercial do Estado de São Paulo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Juros Remuneratórios CRI Sênior":</u>       | juros remuneratórios equivalentes a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Juros Remuneratórios CRI Subordinados":</u> | juros remuneratórios equivalentes ao resto da subtração de (a) o valor total pago a título de juros remuneratórios no âmbito da CCB em determinada Data de Pagamento de (b) o valor total devido a título de Juros Remuneratórios CRI Sênior na mesma Data de Pagamento, dividido pela quantidade total de CRI Subordinados emitidos;                                                                           |
| <u>"Lei nº 6.385/76":</u>                       | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Lei nº 6.404/76":</u>                       | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Lei nº 9.514/97":</u>                       | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Lei nº 10.931/04":</u>                      | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências; |

"Lei nº 14.430/22":

Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários;

"Leis Anticorrupção":

Quando em conjunto, os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, relativos a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável;

"MDA":

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

"Montante Mínimo da Oferta Restrita":

R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

"MP 2.200-2":

Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

"Ordem de Pagamentos":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.10. deste Termo de Securitização;

"Obrigações Garantidas":

A obrigação de pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais

## Documentos da Operação;

"Oferta":

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

"Oferta Restrita":

Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476;

"Patrimônio Separado":

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

"Primeira Integralização":

A primeira parcela a ser subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, correspondente à primeira parcela do Valor de Cessão, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais), a ser integralizada em

até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso e, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, disponibilizada à Devedora nos termos de sua Cláusula 2.1.3.1;

**"Razão de Subordinação":**

Para as Datas de Pagamento que ocorrerem até a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Devedora, significa a proporção ao percentual que o saldo devedor dos CRI Sênior e que o saldo devedor dos CRI Subordinados perfizerem diante do somatório do saldo devedor dos CRI Sênior e do saldo devedor dos CRI Subordinados na respectiva Data de Pagamento. Para as Datas de Pagamento que ocorrerem após a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Devedora, significa a proporção ao percentual que o saldo devedor dos CRI Sênior e que o saldo devedor dos CRI Subordinados perfizerem diante do somatório do saldo devedor dos CRI Sênior e do saldo devedor dos CRI Subordinados na primeira Data de Pagamento que houver sucedido a verificação da conclusão das obras do Empreendimento Alvo;

**"Regime Fiduciário":**

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;

**"Relatório de Espelhamento":**

Relatório que, nos termos do Contrato de Espelhamento, o Agente de Espelhamento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Espelhamento, com relação ao mês imediatamente anterior;

**"Resgate Antecipado Total":**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

**"Resolução CVM nº 17/21"**

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que

dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

"Resolução CVM nº 30/21":

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

"Resolução CVM nº 44/21":

A Resolução CVM nº 60/21, de 23 de agosto de 2021, a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários;

"Resolução CVM nº 60/21":

A Resolução CVM nº 60/21, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

"Resolução CVM nº 80/21":

A Resolução CVM nº 80/21, de 30 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;

"Resolução CVM nº 81/21":

A Resolução CVM nº 81/21, de 30 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.

"Securitizadora" ou "Emissora":

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;

"Termo de Securitização":

Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;

"Titulares dos CRI":

Os detentores dos CRI;

"Valor de Cessão":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização;

"Valor Nominal Unitário":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste

## Termo de Securitização; e

**1.1.** 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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

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

### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Credor Original, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI das 1ª e 2ª Séries da 11ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 0 abaixo.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.3.** Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos deverão ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

**2.4.** 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.

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

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

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

(c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

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

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

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

**2.6.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, 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.

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

**2.8. 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. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

**2.9. Valor de Cessão:** O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão e na CCB é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor de Cessão").

**2.9.1.** A liberação do Valor de Cessão será realizada nos termos do Contrato de Cessão e da CCB, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverá ser:

(i) retido o montante R\$ 194.896,88 (cento e noventa e quatro mil, oitocentos e noventa e seis reais e oitenta e oito centavos) para a composição inicial de fundo de despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo certo que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, bem como com custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias ("Fundo de Despesas");

(ii) retido o montante de R\$ 713.179,49 (setecentos e treze mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos, equivalente às 3 (três) maiores parcelas de Juros Remuneratórios e

Amortização Programada, para a composição inicial de fundo de reserva, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como perfazer, a todo momento, no mínimo, montante equivalente a 2 (duas) vezes a média das 12 (doze) primeiras parcelas mensais dos CRI Sênior integralizados ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva") e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da CCB e/ou dos CRI, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva"); e

(iii) descontado o valor de R\$ 609.049,69 (seiscentos e nove mil e quarenta e nove reais e sessenta e nove centavos) para o pagamento das despesas *flat* previstas no Anexo II da CCB.

**2.9.1.1.** Além disso, conforme restou ajustado na CCB, com exceção da primeira parcela dos recursos da Primeira Integralização, no valor de R\$ 8.482.873,94 (oito milhões e quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos) ("Primeira Liberação"), que será liberada à Devedora mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação em até 01 (um) Dia Útil após a verificação do cumprimento cumulativo das Condições Precedentes para o Primeiro Desembolso, o valor da Primeira Integralização e das Integralizações Subsequentes, líquido das retenções e deduções indicadas na Cláusula 2.9.1 acima, deverá, deverá permanecer retido em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras"). O Fundo de Obras não será objeto de recomposição ao longo desta Emissão.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI DA OFERTA RESTRITA E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (a) Emissão:** 11ª;
- (b) Séries:** 1ª e 2ª;
- (c) Quantidade de CRI:** 20.000 (vinte mil), sendo 10.000 (dez mil) CRI Sênior e 10.000 (dez mil) CRI Subordinados;
- (e) Valor Global da Emissão:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) equivalente aos CRI Sênior e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) aos CRI Subordinados;
- (f) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (g) Data de Emissão:** 08 de setembro de 2022;
- (h) Prazo de vencimento:** 1.817 (mil, oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 30 de agosto de 2027;
- (i) Atualização Monetária:** não há;
- (j) Juros Remuneratórios:** os Juros Remuneratórios CRI Sênior e os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, conforme previstos na Cláusula 1.1.1 acima, calculados de acordo com a Cláusula 6.3 abaixo;
- (k) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado Total previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(l) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado Total previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

**(m) Regime Fiduciário:** Sim, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;

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

**(o) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(p) Garantias:** Os Créditos Imobiliários contam com o Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

**(q) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(r) Subordinação:** Os CRI da 2ª Série se subordina à aos CRI da 1ª Série para efeito de amortização e resgate;

**(s) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora;

**(t) Forma:** nominativa e escritural;

**(u) Prêmio:** não há;

**(v) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

- (i) Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.
- (ii) Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.
- (iii) Tipo de Segmento.** Os Imóveis Alvo enquadram-se no segmento "Residencial", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.
- (iv) Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados na CCB, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da

CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

**3.3.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.3.2.** A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder na **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62 ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019*", com as alterações introduzidas pelas "*Regras e Procedimentos Nº 07/21*" da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.3.3.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

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

- (a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

**3.4. Início da Distribuição dos CRI:** O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou ao final do prazo de colocação,

o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.5.1 deste Termo de Securitização.

**3.5.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.5.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.6.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"); e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.6.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

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

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

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

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

**3.7.4.** Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente

Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

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

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").

**4.2.1.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) a totalidade dos CRI e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta. Os CRI serão integralizados à vista no ato de sua subscrição, na forma prevista na CCB.

**4.2.2.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que serão descontados os valores indicados na Cláusula 2.9.1 acima.

**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 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI**

**5.1. Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para (i) a aquisição, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo Destinação Futura (conforme definido na CCB) ("Despesas Futuras"), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo VIII a este Termo, inclusive por meio da aquisição de sociedades de propósito específico cujo objetivo seja o desenvolvimento de projetos imobiliários, devidamente registrados nos respectivos imóveis; e (ii) o reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo Reembolso (conforme definido na CCB) nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, conforme listadas no Anexo VIII.1 a este Termo, inclusive por meio da aquisição de sociedades de propósito específico cujo objetivo seja o desenvolvimento de projetos imobiliários, devidamente registrados nos respectivos imóveis ("Reembolso" e, quando em conjunto com "Despesas Futuras", "Destinação dos Recursos").

**5.2.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.1 acima, deverá ser encaminhado, semestralmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, até o último Dia Útil dos meses de março e setembro, sendo o primeiro devido em 31 de março de 2023, referente ao semestre findo em fevereiro de 2023, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo IV à CCB ("Relatórios de Destinação de Recursos"), conforme cronograma indicativo

constantes do Anexo VIII a este Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos relacionados às Despesas Futuras ("Documentos Comprobatórios") e cópia do cronograma físico e financeiro das obras dos Empreendimentos Alvo, para fins de caracterização dos recursos. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora através da emissão da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**5.2.1.** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, **(i)** não será necessário aditar este Termo de Securitização e **(ii)** não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**5.2.2.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo VIII.1 a este Termo e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário ("Documentos Comprobatórios Reembolso").

**5.3.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Credor Original por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização da Destinação dos Recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI, acrescido (i) da Remuneração da CCB calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

**5.4** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor Original e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF caso eventualmente seja cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) os recursos não sejam destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor Original ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e

oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor Original ou pela Securitizadora, conforme o caso.

**5.5** A Devedora, desde já autoriza o Credor Original, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB, até o esaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**5.6.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da Destinação dos Recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

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

**5.8.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

**5.9.** O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, observadas eventuais demandas mencionadas na Cláusula 5.6 acima.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**6.1.** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, nas Datas de Pagamento especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.2** Atualização Monetária. Os CRI não serão objeto de Atualização Monetária.

**6.3** Juros Remuneratórios CRI Sênior. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de spread de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta

e dois) Dias Úteis ("Juros Remuneratórios CRI"). Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos em cada Data de Pagamento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

$J$  = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNe_{\text{Sênior}}$  = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI Sênior na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$\text{Fator de Juros}$  = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

Onde,

$k$  = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

$n$  = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

Onde:

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

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

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

Onde: Spread = 5,0000 (cinco inteiros) no caso dos CRI Sênior;

dup: número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de  $DI_k$  será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 4º (quarto) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis;
- (vii) para os fins deste Termo, “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento, conforme Anexo II do presente Termo;
- (viii) para os fins deste Termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da última Data de Pagamento (inclusive) ou da última data de amortização ou incorporação (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive), ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

**6.3.1 Juros remuneratórios CRI Subordinados:** Os juros remuneratórios dos CRI Subordinados serão pagos em cada Data de Pagamento, se assim houver disponibilidade de recursos, conforme o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** tendo o seu Valor Juros calculado diariamente.

$$J_{\text{subordinado}} = \frac{(\text{Saldo}_{\text{CCB}} - (VNe_{\text{senior}} + J_{\text{senior}}) * QTD_{\text{senior}})}{QTD_{\text{subordinado}}} - VNe_{\text{subordinado}}$$

Onde:

$J_{\text{subordinado}}$  = valor dos juros dos CRI Subordinado.

$\text{Saldo}_{\text{CCB}}$  = Saldo devedor da CCB de emissão total atualizado, calculado conforme cláusula 3 da CCB.

$VNe_{\text{senior}}$  = Conforme definido no item 6.3.

$J_{\text{senior}}$  = Juros dos CRIs Sênior, conforme calculado em 6.3.

$QTD_{\text{senior}}$  = Quantidade de CRI Sênior integralizados.

$QTD_{\text{subordinado}}$  = Quantidade de CRIs Subordinados integralizados.

$VNE_{subordinado}$  = Valor Nominal Unitário dos CRI subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI subordinado na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**6.4.** 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 Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

**6.4.1.** No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação da Taxa SELIC a Securitizadora, convocará uma assembleia especial de investidores de CRI 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 Emitente 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 Emitente, 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.

**6.5.** Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado Total, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês (inclusive) para o CRI Sênior e a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) para o CRI Subordinados, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de setembro de 2022 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, no caso dos CRI Sênior ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNA \times Tai$$

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNA$  = Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$Tai$  = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.5.1.** O pagamento dos Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

**6.6.** 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.

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

**6.8. 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.

**6.9. Eventos de Pagamento Exclusivo da Série Sênior:** Em caso de ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, até que estes sejam sanados, quaisquer valores recebidos advindos da Cessão Fiduciária ou a diretamente da Devedora a título de pagamento da CCB, deverão ser utilizados exclusivamente para pagamento da Série Sênior:

(i) a partir momento da emissão do CRI, protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 3.000.000,00, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 03 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(ii) constatação de atraso no andamento das obras dos Empreendimento Imobiliários, conforme os Cronogramas Físicos, por porcentagem superior a 5% (cinco por cento);

(iii) for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora ou dos Avalistas, contida na CCB, ou inconsistência ou insuficiência, neste caso, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal falsidade, inconsistência ou insuficiência;

(iv) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do seu Estatuto Social 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 na CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) mediante a prévia e expressa aprovação dos titulares da CCB; e

(v) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, 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 do CCB.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**7.1 Amortização Extraordinária Compulsória.** A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI nas seguintes situações ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) Até a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Emitente, de acordo com a Ordem de Pagamentos 1 prevista na Cláusula 10.10 do Termo de Securitização, caso sejam apurados recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cédidos Fiduciariamente remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a." a "g." da Ordem de Pagamentos 1 descrita na Cláusula 10.10 deste Termo de Securitização ("Excedente Cessão Fiduciária"), deverão ser integralmente destinados à Amortização Extraordinária Compulsória desta CCB e, no âmbito dos CRI, exclusivamente, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior;

(ii) Até a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Emitente, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, e, de acordo com a Ordem de Pagamentos 1 prevista na Cláusula 10.10 deste Termo de Securitização, remanesçam recursos na Conta Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a." a "l." da Ordem de Pagamentos 1, estes deverão ser destinados à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados, observado que a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados deverá, sempre, ocorrer de acordo com a Razão de Subordinação;

(iii) A partir da primeira Data de Pagamento após a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Emitente, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, e, de acordo com a Ordem de Pagamentos 2 prevista na Cláusula 10.11 deste Termo de Securitização, remanesçam recursos na Conta Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a." a "k." da Ordem de Pagamentos 2, estes deverão ser destinados à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados, observado que a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados deverá, sempre, ocorrer de acordo com a Razão de Subordinação;

(iv) Caso ocorra a venda de Imóveis Alienados Fiduciariamente, pré-pagamentos e/ou liquidação antecipada dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a integralidade dos recursos relacionados a esses eventos será destinada à Amortização Extraordinária Compulsória da CCB e, consequentemente, no âmbito dos CRI, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI; e/ou

(v) Caso a Devedora proceda ao Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB, na forma prevista na Cláusula 7.3 abaixo.

**7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI.** A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI (i) Pagamento Antecipado Facultativo total da CCB; (ii) na hipótese prevista na Cláusula 7.2 da CCB, referente à correspondência entre o saldo devedor da CCB e o somatório dos recursos mantidos no Fundo de Reserva, ocasião em que a Devedora poderá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para a liquidação do saldo devedor da CCB; (iii) diante da indisponibilidade da Taxa DI, nos termos da Cláusula 6.4.2 acima, 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; e/ou (iv) sujeito à prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, sendo certo que, neste último caso, o resgate antecipado total dos CRI deverá ser realizado, inclusive, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Especial de Investidores ("Resgate Antecipado Total").

**7.2.1** Na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI, o saldo devedor a ser pago, calculado nos termos da Cláusula Sexta acima, deverá ser acrescido do Prêmio abaixo descrito.

**7.3 Pagamento Antecipado Facultativo.** Nos termos da Cláusula 7.3 da CCB, é assegurado à Devedora, a qualquer tempo, após a subscrição e integralização completa dos CRI, pagar

antecipadamente, de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total do Valor do Crédito da CCB, acrescido da Remuneração e do prêmio de 1% (um por cento) ao ano sobre o Saldo Devedor levando em consideração o prazo médio entre a data do pagamento e o vencimento da CCB ("Pagamento Antecipado Facultativo").

**7.3.1** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca do Pagamento Antecipado Facultativo, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de realização do referido evento, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento.

**7.3.2** Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora deverá observar a periodicidade de, no mínimo, 90 (noventa) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

**7.4.** Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.3 acima.

**7.5.** Em caso de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

**7.6.** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**7.7.** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente o CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**7.8.** Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando, à Data de Vencimento ou a eventual Resgate Antecipado Total, todo e qualquer valor que remanescer na Conta do Patrimônio Separado, será pago aos Titulares dos CRI Subordinados, a título de prêmio, em uma única parcela e de forma igualitária a cada um dos Titulares dos CRI Subordinados, na proporção dos CRI Subordinados que detiverem ("Prêmio de Subordinação").

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de 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, previsto no artigo 47, III 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 em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**8.3.** 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, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora e sejam públicas.

**8.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e 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; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, 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; (iv) nos termos previstos na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 9.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

**8.5. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive,

controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

**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.

**8.7.** Sem prejuízo das obrigações acima, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 476, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (b) desta cláusula; e
- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de certificados de recebíveis imobiliários, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos.

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados

para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(e) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB e no Contrato de Cessão;

(g) 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, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

(i) 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;

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

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

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

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

(n) 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;

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

(p) 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

(q) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para

esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

**8.8.1.** 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 – GARANTIAS**

**9.1** Em complemento ao Aval, constituído na CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

- (a) Aval: o Aval outorgada pelos Avalistas no âmbito da CCB;
- (b) Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão;
- (c) Cessão Fiduciária: Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta, relativas a 91,10% (noventa e um por cento e dez centésimos por cento) dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização de determinadas unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda dos lotes já celebrado ou que vier a ser celebrado entre a Devedora e os promitentes adquirentes, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária ("Adquirentes", "Contratos Imobiliários" e "Imóveis Comercializados", respectivamente), o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, todos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Direitos Creditórios" ou "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária de Recebíveis")
- (d) Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas alienações fiduciárias sobre os imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e a Fiduciante ("Alienação Fiduciária de Imóveis");
- (e) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e
- (f) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e
- (g) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: A cessão fiduciária de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada, inclusive a própria Conta Vinculada, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Conta Vinculada").

**9.2** Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de

referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora, os Avalistas e/ou a Granja Marileusa se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**9.2.1** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

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

**10.1** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será custodiado na Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60 e no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, respectivamente.

**10.2.** 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.

**10.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**10.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, 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.

**10.4.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

**10.5.** 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.

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

**10.7. Declarações da Emissora:** Para fins do Suplemento da Resolução CVM 60/21, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

**10.8.1.** 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.

**10.9. Guarda da CCB:** A Emissora será responsável pela guarda da via negociável eletrônica da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

**10.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos 1:** Até a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Devedora, mensalmente, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos 1"):

- a. Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- b. Recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, se necessário;
- c. Pagamento da Remuneração em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- d. Pagamento da Amortização em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- e. Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;
- f. Pagamento da amortização dos CRI Sênior do respectivo período;
- g. Recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável, se necessário;
- h. Amortização Extraordinária dos CRI Sênior, se houver Excedente Cessão Fiduciária, com a integralidade do Excedente Cessão Fiduciária;
- i. Pagamento da Remuneração em atraso dos CRI Subordinados, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, sendo, para o pagamento deste item, direcionados os recursos adicionais mencionados;

- j. Pagamento da amortização em atraso dos CRI Subordinados, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, sendo, para o pagamento deste item, direcionados os recursos adicionais mencionados;
- k. Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, sendo, para o pagamento deste item, direcionados os recursos adicionais mencionados;
- l. Pagamento da amortização dos CRI Subordinados no respectivo período, caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham sido insuficientes para o pagamento da parcela de amortização e juros remuneratórios devida no âmbito da CCB na Data de Pagamento em questão e, por isso, tenha sido necessário utilizar recursos do Fundo de Reserva, ou ainda, tenha sido necessário o aporte direto e recursos pela Devedora, sendo, para o pagamento deste item, direcionados os recursos adicionais mencionados; e
- m. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados com a integralidade dos recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a." a "l." acima, observado que a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados deverá, sempre, ocorrer de acordo com a Razão de Subordinação.

**10.11.** Ordem de Prioridade de Pagamentos 2: A partir da primeira Data de Pagamento após a verificação, pela Securitizadora, da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, o que ocorrerá, exclusivamente, com base na apresentação do "Habite-se" pela Devedora, mensalmente, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos 2" ou, quando denominada indistintamente com a Ordem de Pagamentos 1, "Ordem de Pagamentos"):

- a. Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- b. Recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, se necessário;
- c. Pagamento da Remuneração em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- d. Pagamento da Amortização em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- e. Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;
- f. Pagamento da amortização dos CRI Sênior no respectivo período;
- g. Recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável, se necessário;
- h. Pagamento da Remuneração em atraso dos CRI Subordinados;
- i. Pagamento da Amortização em atraso dos CRI Subordinados;
- j. Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados;

- k. Pagamento da amortização dos CRI Subordinados no respectivo período; e
- l. Amortização Extraordinária dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados com a integralidade dos recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a." a "k." acima, observado que a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados deverá, sempre, ocorrer de acordo com a Razão de Subordinação.

**10.12 Prejuízos ao Patrimônio Separado:** A Emissora somente responderá por prejuízos ao 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.

**10.13** 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 de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para 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 de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

**10.13 Gestão 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 geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado bem como quaisquer valores que restarem no Patrimônio Separado após a liquidação dos CRI, serão atribuídos a Devedora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1. 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.

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

- (a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (iv) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, 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;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora, a Devedora, os Fiadores e/ou a Granja Marileusa que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(q) não desempenha qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;

(r) 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; e

(s) verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, nos prazos previstos nos documentos da oferta. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;
- i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- m) informar os Titulares dos CRI, 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 dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- q) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para o Empreendimento Imobiliário, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão. Realizar uma consulta formal aos Titulares do CRI, em caso de execução parcial ou total das garantias, assim como de qual escritório de advocacia seria contratado

**11.3.1.** 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.

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas trimestrais de R\$

3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais) cada, totalizando R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ano, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee", e (iii) serão devidas parcelas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos (até 150 NF), nos termos das CCB, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, devida à verificação do reembolso, e as demais verificações devida a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos da CCB.

**11.4.1.** As parcelas citadas nos itens (i) e (iii) acima e na Cláusula 11.9 abaixo., 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) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.4.2.** As parcelas citadas nos itens (i) e (iii) acima e na Cláusula 11.9 abaixo. serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

**11.4.4.** Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e 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 previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, 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; e (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) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

**11.4.5.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

**11.4.8.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

**11.5. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

**11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

**11.10. 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 Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**11.12. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**11.14.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

**11.15. 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 SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3. abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

**12.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência o Agente Fiduciário deverá ser convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes conforme artigo 30 da Resolução CVM 60, 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 conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**12.2.1. Forma de Convocação.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.2.2. Quórum de Deliberação.** Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.2.3. Objeto de Deliberação.** A Assembleia Especial de Investidores 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.

**12.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado.** Neste cenário, 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 Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.3. 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 de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

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

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias 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. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

**12.3.2.** 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 de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL**

**13.1** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 60 e, no que couber a Resolução CVM 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**13.2** Competência da AEI: Compete privativamente à AEI deliberar sobre:

I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.2.2. abaixo;

III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e

IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**13.2.1.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a AEI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**13.2.2.** O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de AEI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não

acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

**13.4.** Forma de Convocação: A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

**13.4.1.** A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva AEI (a) pela Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

**13.4.2.** Os envios e a disponibilização acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

**13.4.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação das AEI, 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 (<http://provinciasecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**13.4.** Antecedência e conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial de Investidores convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**13.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após a definição da orientação pelos Titulares dos CRI em AEI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da AEI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado

como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.6.** 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.

**13.7.** Instalação: A AEI se instalará, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores.

**13.8.** Presidência: A presidência da AEI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** à Emissora.

**13.9.** Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas AEI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na AEI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**13.9.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em AEI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da AEI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**13.9.2.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da AEI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na AEI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a AEI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**13.9.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da AEI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**13.10.** Impedimento de voto: Não podem votar na AEI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à AEI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**13.11.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das AEI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos

proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**13.12.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, todas as deliberações serão tomadas, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva AEI, seja em primeira ou em segunda convocação.

**13.13.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as propostas de alterações feitas ou apresentadas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento; **(v)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de de deliberação das AEI; **(viii)** realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração das previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas na AEI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**13.14.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a AEI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/21.

**13.15.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas AEI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**13.16.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à AEI 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 Cedente), para participar das AEI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente 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.

**13.17.** Atas da AEI e encaminhamento para a CVM: As atas lavradas das AEI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1.** Despesas Gerais. Nos termos previstos na CCB, a Devedora se responsabilizou por todas as despesas razoáveis previstas nos Documentos da Operação, sendo que as despesas abaixo listadas serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. O valor das Despesas Iniciais da Emissão, conforme descritas no Anexo II da CCB, será pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, pela retenção do valor decorrente da Primeira Integralização e das Integralizações Subsequentes e o pagamento das demais despesas será feito pela Securitizadora,

por conta e ordem da Devedora, prioritariamente com os recursos decorrentes dos créditos cedidos fiduciariamente e, em caso de insuficiência dos créditos cedidos fiduciariamente, com recursos do Fundo de Despesas os quais foram retidos do valor decorrente da Primeira Integralização. Caso o saldo do Fundo de Despesas não seja suficiente, a Devedora obrigou-se a realizar o pagamento das despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação do Credor neste sentido ("Despesas"):

- I. todos os emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- II. emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- III. remuneração devida ao assessor legal da Operação, nos termos da proposta acordada entre o assessor legal e a Devedora;
- IV. remuneração do Escriturador e Liquidante, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R\$ 740,96 (setecentos e quarenta reais e noventa e seis centavos) em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente, observadas as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- V. remuneração devida a Credora, pela emissão desta CCB, no valor global de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) por ano, a serem acrescidas de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA;
- VI. a remuneração de estruturação de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total integralizado de CRI em cada data de integralização proporcionalmente, líquido de impostos, nas condições indicadas no Anexo V desta CCB.
- VII. remuneração devida à Securitizadora, nos seguintes termos:
  - a. remuneração devida pela estruturação da emissão dos CRI, em parcela única no valor de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, inclusive em caso de não integralização dos CRI;
  - b. remuneração devida pela distribuição dos CRI, em parcela única no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
  - c. pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, e complementarmente na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira

data de subscrição e integralização dos CRI, ou em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*;

d. em caso de elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por demanda

e. as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(d)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

VIII. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial aproximado de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, atualizado anualmente, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, observadas as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre a empresa de auditoria e a Securitizadora;

IX. remuneração do contador responsável pela escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, no valor inicial aproximado de R\$ 265,20 (duzentos e sessenta e cinco reais) por ano mês, atualizado anualmente, observadas as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

X. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pelo registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário; e

- (c) os valores indicados nos itens "(a)" a "(b)" acima serão acrescidos do ISS, CSLL, IRRF, PIS, COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- XI. remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: conforme previsto na Cláusula 11.4. e seguintes deste Termo de Securitização;
- XII. despesas com a contratação de prestações de serviços para o monitoramento financeiro e medição de obra dos Empreendimentos Alvos e Agente de Monitoramento;
- XIII. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos Investidores dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
- XIV. os honorários dentro de padrão de mercado, despesas e custos comprovados de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos investidores dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado resultantes da ação ou omissão comprovadas de responsabilidade exclusiva da Devedora;
- XV. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos investidores dos CRI resultantes da ação ou omissão comprovadas de responsabilidade exclusiva da Devedora;
- XVI. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- XVII. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- XVIII. despesas necessárias à realização de assembleias gerais dos investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- XIX. desde que dentro do padrão de mercado, as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Investidores de CRI e realização dos créditos imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos investidores dos CRI;
- XX. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI; e
- XXI. despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

**14.1.1.** Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada em decorrência de deliberação de Assembleia Especial dos Titulares de CRI nesse sentido, e a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 14.1. acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**14.1.2.** Despesas Adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 14.1. acima, e efetivamente necessárias, dentro do padrão de mercado, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios ou com os recursos do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais ("Despesas Adicionais").

**14.1.3.** Reembolso: As Despesas recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**14.1.4.** Obrigação de Indenização: A Devedora obrigou-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por todo e qualquer valor decorrente: (i) das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora; (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais em virtude de ato ou fato de responsabilidade exclusiva e comprovada da Devedora, promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo, quando for o caso, a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e arcando com os custos e despesas, em valores comprovados, e em bases de mercado, do advogado contratado pela Securitizadora para representá-la na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas.

**14.1.8.** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.1.4 acima, desde que, efetivamente incorrido e comprovado pela Securitizadora, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro e desde que lastreados na documentação hábil, serão considerados vinculantes e definitivos.

**14.1.6.** Em nenhuma circunstância, o Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pelo Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Securitizadora, comprovados por decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa grave do Credor, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à remuneração recebida pela Securitizadora.

**14.2.** Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

**14.3.** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias.

**14.3.1** Caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para arcar com as Despesas e a Devedora não honre com a obrigação de adimplência das Despesas, por qualquer motivo, o pagamento das despesas acima elencadas, caberá ao Patrimônio Separado arcar com tais custos e, caso o Patrimônio Separado não disponha de recursos suficientes para o pagamento de tais despesas, as mesmas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares dos CRI mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ("Obrigação de Aporte"). Em hipótese alguma a Securitizadora será responsável por tais despesas.

**14.3.2** Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte 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 este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**14.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;

(b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.5.** Custos Extraordinários: 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.

**14.6** 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 Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**15.1.** 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.

### **15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data

em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, 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 9,00%.

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 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

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 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

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 nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **15.1.2. 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 15,00%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20,00% 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.

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

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

### **15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

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

#### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1 Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as Assembleia Especial de Investidores serão publicados pela Emissora no seu *website* (<http://provinciasecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/21, assim como a Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o *Agente Fiduciário* acerca da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de

Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**17.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

##### **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

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

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

E-mail: [estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

CEP: 04531-004, São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (este último para preço unitário do ativo)

**18.2.** 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 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). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS**

**19.1** Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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 existência de Credores Privilegiados**: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a

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

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

**(e) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

**(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

**(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

**(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis:** A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Companhia poderá ser afetada.

**(l) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora:** Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, emitida pela Devedora, e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às

datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

**(n) Outros Riscos Relacionados à Emissora:** Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br/>).

**(o) 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.

**(p) 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 companhias 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.

**(q) 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.

**(r) 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.

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

**(t) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória 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:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, 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 deste Termo de Securitização.

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

**(w) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores:** As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**(x) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI:** A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(y) Risco pela Inexistência de Rating:** Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

**(z) Limitação do Escopo da Due Diligence:** A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de julho de 2022 a agosto de 2022, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, dos Avalistas 1 e 2, da Granja Marileusa e do Empreendimento Alvo. Os Avalistas 3 e 4, conforme AEI [=], celebrada em [=], serão avaliados em até 30 (trinta) dias contados da AEI [=]. Caso não seja considerado satisfatório a auditoria relativa aos Avalistas 3 e 4 pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 5.5.8.3. da CCB e/ou os documentos e informações de responsabilidade dos respectivos Avalistas não sejam apresentadas nos prazos previstos, os Titulares dos CRI serão convocados a deliberar o vencimento antecipado da CCB. Se deliberado e aprovado o vencimento antecipado da CCB, a Emissora procederá com a liquidação dos CRI, sendo que, caso a Devedora não dispor de recursos suficientes para arcar com o pagamento

antecipado da CCB e as Garantias serem insuficientes para liquidação dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

**(aa)** A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas na CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

**(bb)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora e do Empreendimento Imobiliário.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei

Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada ("*International Health Regulation da World Health Organization*").

**(cc) Risco relacionado à gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente:** No curso da Emissão, salvo caso seja constatada a ocorrência das hipóteses de substituição previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, a administração, gestão e cobrança escritural dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados inicialmente pela Devedora e/ou as respectivas fiduciárias, de modo que, caso a mesma execute os serviços mencionados de forma temerária e/ou ineficiente, ainda que haja a possibilidade de substituição, pode haver impacto negativo sobre a arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

**(dd) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente:** No curso da Emissão, caberá à Devedora a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando aos Contratos Imobiliários, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre a arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

**(ee) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:** Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, 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.

**(ff) Risco relacionado à ausência de registro das Garantias e do Contrato de Cessão:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Adicionalmente, o Contrato de Cessão igualmente se encontra pendente de registro perante os registros de títulos e documentos competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias.

**(gg) Riscos de Atraso na Construção e Insuficiência de Recursos para Finalização dos Empreendimentos Alvo:** Os Empreendimentos Alvo ainda estão em fase de construção e não receberam o respectivo "Habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das Obras, bem como eventual insuficiência dos recursos para conclusão das Obras dos Empreendimentos Alvo, poderão ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores, impactando a garantia da Cessão Fiduciária, bem como o vencimento antecipado da CCB, nos termos das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, previstas na Cláusula 8.1 da CCB. Ademais, a insuficiência de recursos para a conclusão das Obras seja em decorrência do aumento dos custos de materiais e/ou serviços para a construção ou, ainda, em decorrência de condições adversas à construção, poderá prejudicar a reputação da Devedora e sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo

comprometendo sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas na CCB, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

**(hh)** Riscos inerentes à Insuficiência das Alienações Fiduciária de Imóveis pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis Alienados Fiduciariamente não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

**(ii)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 3.109.568,10 (três milhões cento e nove mil quinhentos e sessenta e oito reais e dez centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade de da Devedora honrar com as Obrigações Garantias, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI;

**(jj)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra os Avalistas: No âmbito da auditoria jurídica dos Avalista realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Avalistas, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 1.062.996,97 (um milhão sessenta e dois mil novecentos e noventa e seis reais e noventa e sete centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade de os Avalistas honrarem com o Aval outorgado e obrigações assumidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

**(kk)** Risco relacionado à instauração de processos criminais contra a Devedora: No âmbito da due diligence, foi identificada a existência de procedimento investigatório criminal promovido pelo Ministério Público de Minas Gerais ("Procedimento Investigatório"), no qual figuram entre os investigados a Devedora e seus representantes legais. O Procedimento Investigatório visa à apuração da prática dos crimes de concussão, corrupção passiva e ativa capitulados nos artigos 316, 317 e 333 do Código Penal. O Procedimento Investigatório encontra-se em fase de investigação. Segundo o relatório elaborado por advogados especializados para apurar a situação do Procedimento Investigatório, após a conclusão das investigações, poderá ser feita denúncia pelo Ministério Público de Minas Gerais e, uma vez recebida a denúncia, haverá risco de condenação da Devedora e dos representantes legais, nos quais se incluem os Avalistas, pela prática do crime de corrupção ativa (art. 333 do Código Penal), caso, durante a instrução processual, sejam produzidas provas que conduzam à conclusão que a Devedora e/ou os Avalistas incorreram nas condutas apuradas no Procedimento Investigatório.

Adicionalmente, em eventual denúncia, o Ministério Público competente poderá requerer reparação mínima se entender pela existência de prejuízos sofridos pelos ofendidos, conforme preceitua o artigo 387, inciso IV, do Código de Processo Penal. Portanto, além da repercussão patrimonial na esfera penal, poderá haver prejuízo patrimonial da Devedora e dos Avalistas em caso de condenação pelas condutas investigadas no Procedimento Investigatório, por meio de ação civil que vise à reparação por eventual improbidade administrativa, nos termos do art. 12 da Lei 8.429/92. Eventuais condenações criminais e/ou de improbidade administrativa poderão

comprometer a capacidade financeira da Devedora e/ou dos Avalistas de honrar as suas obrigações de pagamento, dependendo do valor envolvido, além de poder ensejar uma Hipótese de Vencimento Antecipado do CRI, e acionar eventuais cláusulas de vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros que a Devedora e os Avalistas sejam devedores, podendo prejudicar a liquidez e a capacidade de pagamento da Devedora e dos Avalistas.

**(II) Risco Reputacional decorrente de decisões judiciais desfavoráveis contra a Devedora, Avalistas e/ou a Proprietária:** A instauração de processos criminais e cíveis para a apuração de atos de corrupção e improbidade administrativa e sua eventual condenação podem gerar prejuízo à Devedora, Avalistas e/ou a Proprietária. A legislação e a regulamentação aplicáveis podem sujeitar a Devedora e os Avalistas a penalidades administrativas, civis e criminais, que podem afetar material e adversamente as vendas, a reputação, a condição financeira e os resultados das operações da Devedora. Decisões adversas que têm impactos econômicos relevantes nos negócios da Devedora e dos Avalistas ou que impeçam a execução de seu plano de crescimento podem afetar adversamente sua condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI, causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Para determinados processos, a Devedora não é obrigada e não estabeleceu nenhuma provisão em suas demonstrações financeiras ou provisionou apenas parte dos valores em disputa, com base em seus julgamentos ou opiniões de consultores jurídicos quanto à probabilidade de vitória desses processos.

**(mm) Risco relacionado ao descumprimento do TAC firmado pela Proprietária:** no âmbito da *Due Diligence*, foi identificada a existência de Termo de Ajuste de Conduta ("TAC") celebrado com o Ministério Público no âmbito do Inquérito Civil nº 0702.19.0004102-1. Eventual descumprimento do TAC pela Proprietária ensejará o pagamento de multa e poderá resultar no ajuizamento de Ação Civil Pública caso apurada a ocorrência de novos fatos que sejam considerados como atos de improbidade administrativa. Eventual condenação da Proprietária e, na ausência de patrimônio suficiente da GM para satisfazer eventual condenação, impactar a Alienação Fiduciária de Imóveis caso seja questionada a validade da garantia constituída, além de poder ensejar uma Hipótese de Vencimento Antecipado do CRI, e acionar eventuais cláusulas de vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros que a Proprietária seja devedora, podendo prejudicar as garantias da Operação.

**(nn) Risco relacionado a não notificação dos adquirentes em relação à Cessão Fiduciária de Recebíveis:** No âmbito da AEI 16/05/2023, os Titulares dos CRI dispensaram a Devedora da obrigação de notificar, nos termos do artigo 290 do Código Civil, determinados Adquirentes, em relação à cessão fiduciária de recebíveis. A ausência de notificação dos adquirentes poderá afetar adversamente o CRI na medida em que a cessão fiduciária de recebíveis será ineficaz perante os referidos adquirentes, não podendo ser exigidos diretamente pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária da garantia de Cessão Fiduciária, o cumprimento dos recebíveis desses adquirentes, em caso de inadimplemento, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

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

## **CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1.** 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.

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

**20.3.** 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.

**20.4.** 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.

**20.5.** 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.

**20.6.** 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.

**20.7.** Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de 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. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**21.1.** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.**21.1.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO**

**22.1.** 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.

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

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/1041-8DA5-9DAC-6554> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 1041-8DA5-9DAC-6554



### Hash do Documento

41D5029B7CF8BB8B869A532813C3F368FDCA23AA AFC566858BBB70197E73EF15

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/05/2023 é(são) :

- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
26/05/2023 09:42 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ André Maicon Matias Dantas (Testemunha) - 459.836.648-67 em  
25/05/2023 15:51 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Andre Maicon Matias Dantas  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Letícia Viana Rufino (Signatário) - 332.360.368-00 em 25/05/2023  
09:45 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Leticia Viana Rufino  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 24/05/2023  
17:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Felipe Augusto da Costa Malta Moreira (Testemunha) -  
449.527.258-63 em 24/05/2023 17:16 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

