



## SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra identificados ("Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

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

### CONSIDERANDO QUE:

- a) em 28 de setembro de 2020, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*, conforme aditado ("Termo de Securitização");
- b) a Emissora e o Agente Fiduciário desejam celebrar o presente Segundo Aditamento, abaixo definido, para fins de excluir a devedora Caliteia, devedora da Cédula de Crédito Bancário nº 41500775-5 ("CCB"), dos Documentos da Operação devido ao não cumprimento das Condições Precedentes II (conforme previsto no Contrato de Cessão); e
- c) observado o disposto no item b acima, resta dispensada a necessidade da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como dispõe a cláusula 3.5.1. do Contrato de Cessão.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*" ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

### CLAUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Segundo Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o



significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. O presente Segundo Aditamento tem por objetivo aditar o Termo de Securitização, de modo a excluir a devedora Caliteia, devedora da Cédula de Crédito Bancário nº 41500775-5 ("CCB"), dos Documentos da Operação devido ao não cumprimento das Condições Precedentes II (conforme previsto no Contrato de Cessão).

2.1.1. Para ajustar das Definições da 1.1., de modo a excluir as referências a Caliteia, cujo quadro passa a ter a redação abaixo:

<u>"Agente Fiduciário":</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	<i>Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o cumprimento da Razão Mínima de Garantia;</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	<i>Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas das Devedoras, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas;</i>
<u>"ANBIMA":</u>	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , 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 sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI":</u>	<i>Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;</i>
<u>Atualização Monetária</u>	<i>Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;</i>
<u>"Banco Liquidante":</u>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal,

	<i>CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</i>
<i>"Boletins de Subscrição":</i>	<i>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;</i>
<i>"B3":</i>	<i>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM</b>, 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;</i>
<i>"CCB 1""":</i>	<i>A Cédula de Crédito Bancário nº 41500782-8, emitida pela Volos em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões reais)</b>, por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Volos;</i>
<i>"CCB 2""":</i>	<i>A Cédula de Crédito Bancário nº 41500781-0, emitida pela Rodes em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b>, por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Rodes;</i>
<i>"CCB 3""":</i>	<i>A Cédula de Crédito Bancário nº 41500783-6, emitida pela Nicalia em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões reais)</b>, por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Nicalia;</i>
<i>"CCB's" ou "Cédulas" ou "Cédulas de Crédito Bancário":</i>	<i>Significa a CCB 1, CCB 2, CCB 3, quando referidas em conjunto, emitidas, respectivamente, pela Volos, Rodes e Nicalia, em 28 de setembro de 2020, no valor total de <b>R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos reais)</b> em favor da Cedente, posteriormente cedidas pela Cedente à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão;</i>
<i>"CCI Volos":</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Volos;</i>

" <u>CCI Rodes</u> ":	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Rodes;</i>
" <u>CCI Nicalia</u> ":	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Nicalia;</i>
" <u>CCI's</u> ":	<i>Significa a CCI Volos, a CCI Rodes, e a CCI Nicalia, quando referidas em conjunto, todas celebradas com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;</i>
" <u>Cedente</u> ":	<b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ) sob nº 18.282.093/0001-50;
" <u>CETIP21</u> ":	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;</i>
" <u>CNPJ</u> ":	<i>Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;</i>
" <u>Código Civil</u> ":	<i>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;</i>
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	<i>Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;</i>
" <u>Condições Precedentes</u> ":	<i>Significa as Condições Precedentes I quando referidas em conjunto com as Condições Precedentes II;</i>
" <u>Condições Precedentes I</u> ":	<i>São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª parcela do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão;</i>
" <u>Condições Precedentes II</u> ":	<i>São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento das demais parcelas do Preço de Aquisição Líquido,</i>

	<i>conforme previstas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão;</i>
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	<i>Conta corrente nº 20881-5, Agência nº 0335, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Matarazzo":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Volos, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Melo Pimenta":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Rodes, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Aliança Liberal":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Nicalia, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;</i>
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	<i>Significa o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Matarazzo, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Melo Pimenta e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Aliança Liberal, quando referidos em conjunto;</i>
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;</i>
<u>"Contrato de Cessão":</u>	<i>O "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras e intervenientes anuentes, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, foram cedidos pelo</i>

	<i>Cedente à Emissora;</i>
<u>"Contrato de Custodiante e Registrador"</u>	<i>Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.</i>
<u>"Coordenador Líder"</u>	<i>A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;</i>
<u>"CPF/ME":</u>	<i>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;</i>
<u>"Créditos Imobiliários Volos":</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes da CCB 1, com valor total de principal, de <b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)</b>, acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 1, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;</i>
<u>"Créditos Imobiliários Rodes":</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes da CCB 2, com valor total de principal, de <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b>, acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 2, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;</i>
<u>"Créditos Imobiliários Nicalia":</u>	<i>Os direitos de crédito decorrentes da CCB 3, com valor total de principal, de <b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</b>, acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 3, bem como todos e quaisquer outros</i>

	<i>encargos devidos por força da CCB 3, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 3, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;</i>
<i>"Créditos Imobiliários":</i>	<i>Os Créditos Imobiliários Volos, quando referidos em conjunto com os Créditos Imobiliários Rodes, e Créditos Imobiliários Nicalia;</i>
<i>"CRI":</i>	<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;</i>
<i>"CRI em Circulação", para fins de quórum:</i>	<i>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;</i>
<i>"CVM":</i>	<i>A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;</i>
<i>"Data de Desembolso":</i>	<i>É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCB's;</i>
<i>"Datas de Pagamentos":</i>	<i>Cada data de vencimento conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização;</i>
<i>"Data de Emissão":</i>	<i>28 de setembro de 2020;</i>
<i>"Data de Vencimento Final":</i>	<i>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de setembro de 2026;</i>
<i>"Despesas Flat"</i>	<i>Significa as despesas à vista (flat) da Oferta, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo II</b> do Contrato de Cessão;</i>

" <u>Devedoras</u> ":	<i>A Volos, a Rodes e a Nicalia, quando referidas em conjunto;</i>
" <u>Dia Útil</u> ":	<i>Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;</i>
" <u>Documentos da Operação</u> ":	<i>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB's; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI's; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido nas Escrituras de Emissão de CCI's); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.</i>
" <u>Emissora</u> ":	<b>COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> acima qualificada;
" <u>Emissão</u> ":	<i>19ª série da 3ª emissão de CRI da Emissora;</i>
" <u>Empreendimentos Alvos</u> ":	<i>Objeto do Imóvel Matarazzo, dos Imóveis Aliança Liberal, do Imóvel Melo Pimenta e do Imóvel Wilhelm Bernauer, a serem adquiridos respectivamente pela Volos, Nicalia e Rodes, sobre os quais serão desenvolvidos e incorporados determinados empreendimentos imobiliários residenciais situados na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo;</i>
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	<i>Significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, pelo Cedente;</i>
" <u>Escriturador</u> ":	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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;
" <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ":	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 de cada CCB;</i>
" <u>Fiadores</u> ":	<b>ALFA REALTY PARTICIPACAO &amp; NEGOCIOS</b>

	<p><b>IMOBILIARIOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita no CNPJ sob o nº 14.344.446/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("<u>AR Participação</u>");</p> <p><b>EUDOXIOS STEFANOS ANASTASSIADIS</b>, brasileiro, casado sob o regime comunhão parcial de bens com <b>ANNA LUCIA FLEURY PAROLARI ANASTASSIADIS</b> (CPF nº 181.437.008-01), administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.314.736-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 176.811.098-03, residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com escritório comercial na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010 ("<u>Eudoxios</u>"); e</p> <p><b>ANDRÉ DAVIDOVICI</b>, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.603.987-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 277.134.768-73, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório comercial na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010.</p>
" <u>Fiduciantes</u> ":	Significa a AR Participação, acima qualificada, e <b>ALFA REALTY DESENVOLVIMENTO E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita no CNPJ sob o nº 15.168.443/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (" <u>AR Desenvolvimento</u> "), quando referidas em conjunto;
" <u>Fração Ideal</u> ":	Significa a fração ideal dos Empreendimentos Alvos, que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimentos Alvo, correspondendo, no máximo, ao necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;
" <u>Fundo de Reserva</u> "	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
" <u>IGP-M</u> "	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>FGV</u> ");
" <u>Imóveis Alvo</u> " ou " <u>Imóveis</u> ":	Significa o Imóvel Melo Pimenta, quando em referido em conjunto

	<i>com o Imóvel Matarazzo, com o Imóvel Wilhelm Bernauer, e com os Imóveis Aliança Liberal;</i>
<i>"Imóvel Matarazzo":</i>	<i>Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Bom Retiro, na Rua Mamoré, nº 434, CEP 01128-020, objeto da matrícula nº 120.327, registrada junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;</i>
<i>"Imóvel Melo Pimenta":</i>	<i>Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Madalena, na Praça Comendador Manoel de Melo Pimenta, lote 03 da Quadra "H", Parque Boa Vista, CEP 05451-110, objeto da matrícula nº 18.311, registrada junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;</i>
<i>"Imóveis Aliança Liberal":</i>	<i>Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Leopoldina, na Rua Aliança Liberal, nº 840, CEP 05088-000, objeto da matrícula nº 59.090; e Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Leopoldina, na Rua Aliança Liberal, nº 862, CEP 05088-000, objeto da matrícula nº 80.688, ambas registradas junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;</i>
<i>"Instituição Custodiante":</i>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
<i>"Instrução CVM nº 400":</i>	<i>Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;</i>
<i>"Instrução CVM nº 414":</i>	<i>Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;</i>
<i>"Instrução CVM nº 476":</i>	<i>Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;</i>
<i>"Instrução CVM nº 480":</i>	<i>Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que regula o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;</i>

<u>"Instrução CVM nº 583":</u>	<i>Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;</i>
<u>"Instrução CVM nº 622":</u>	<i>Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital.</i>
<u>"Instrução CVM nº 625":</u>	<i>Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que complementa a Instrução CVM nº 622 e regula a participação e votação a distância em assembleia realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.</i>
<u>"IPCA/IBGE":</u>	<i>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;</i>
<u>"JUCESP":</u>	<i>Junta Comercial do Estado de São Paulo;</i>
<u>"Juros Remuneratórios":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;</i>
<u>"Lei nº 6.385/76":</u>	<i>Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;</i>
<u>"Lei nº 6.404/76":</u>	<i>Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;</i>
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	<i>Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;</i>
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	<i>Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;</i>
<u>"Nicalia":</u>	<b>NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010,

	<i>inscrita perante o CNPJ sob o nº 35.768.384/0001-71;</i>
<i>"Medida Provisória n.º 2.158-35/2001"</i>	<i>Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterado.</i>
<i>"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos":</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.</i>
<i>"Montante Mínimo da Oferta Restrita"</i>	<i>Montante mínimo de 10.000 (dez mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).</i>
<i>"Obrigações Garantidas":</i>	<i>(a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor principal total de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais); acrescidos da respectiva Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB's, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB's e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, Prêmio e Prêmio Mensal, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB's e no Contrato de Cessão, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras, nos termos dos Documentos da Operação;</i>
<i>"Oferta":</i>	<i>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</i>
<i>"Patrimônio Separado":</i>	<i>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI's, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao</i>

	<p><i>pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</i></p>
<p><u>"Prazo de Colocação":</u></p>	<p><i>Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;</i></p>
<p><u>"Preço de Aquisição":</u></p>	<p><i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização;</i></p>
<p><u>"Preço de Aquisição Líquido":</u></p>	<p><i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização;</i></p>
<p><u>"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u></p>	<p><i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre, as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;</i></p>
<p><u>"Razão Mínima de Garantia":</u></p>	<p><i>A partir da verificação da ocorrência do disposto na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão, para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB;</i></p>

<u>"Recebíveis":</u>	<i>Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ou da Fração Ideal, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Volos, Rodes, e Nicalia;</i>
<u>"Regime Fiduciário":</u>	<i>Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;</i>
<u>"Rodes":</u>	<b>RODES INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Almirante Pereira Guimarães, nº 112, Sala Rodes, Bairro Pacaembu, CEP 01.250-000, inscrita perante CNPJ sob o nº 23.550.823/0001-96;
<u>"Titulares dos CRI":</u>	<i>Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;</i>
<u>"Unidades":</u>	<i>As unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Alvo, quais sejam, aquelas localizadas nas diferentes prumadas dos pavimentos, em diferentes tipologias, de forma espiral, sendo que a primeira unidade escolhida para a Emissora estará no andar médio do edifício; a segunda no andar imediatamente superior e a terceira no andar imediatamente inferior e assim sucessivamente, até que o valor somado de tais unidades seja equivalente a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;</i>
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização;</i>
<u>"Volos"</u>	<b>VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita perante o CNPJ sob o nº 35.218.146/0001-92.

2.1.2. Para ajustar a cláusula 2.2., que passa a ter a seguinte redação:

*" 2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais)**, na Data de Emissão."*

2.1.3. Para ajustar a cláusula 2.8., que passa a ter a seguinte redação:

*" 2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes I e II, é de **R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais)** ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas Flat, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão, bem como dos valores devidos à título de Prêmio Inicial, de forma que o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão será de até **R\$ 17.103.639,21 (dezesete milhões, cento e três mil, seiscentos e trinta e nove e reais e vinte e um centavos)** a ser pago em 02 (duas) parcelas conforme definido em referida Cláusula ("Preço de Aquisição Líquido")."*

2.1.4. Para ajustar o item Amortização, na clausula 2.9.2., que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária dos Imóveis a ser constituída individualmente, pela Volos, Rodes, e Nicalia, livre e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, após o registro do memorial de incorporação dos Empreendimentos Alvo, as partes, conforme aplicável, se comprometeram a realizar o aditamento dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar um novo instrumento correspondente, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre: (i) as unidades autônomas objeto de Garantia dos CRI, quais sejam, aquelas que definidas como "Unidades" na Promessa de Cessão Fiduciária ("Unidades"), de forma que as demais unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo, não estarão sujeitas às Garantias dos CRI ("Unidades Livres"); ou (ii) sobre fração ideal dos Empreendimentos Alvo que corresponderá às Unidades e equivalerá determinada fração ideal dos Empreendimentos Alvo (correspondente a referida fração a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia) ("Fração Ideal"), a ser estabelecida quando da celebração dos aditamentos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar um novo instrumento correspondente, de forma que a fração remanescente dos Empreendimentos Alvo não estará sujeita às Garantias dos CRI ("Fração Ideal Livre")."*

2.1.5. Para ajustar os itens "c" e "d" a cláusula 3.1 que passa a ter a seguinte redação:



**"(c) Quantidade de CRI: 18.500 (dezoito mil e quinhentos);**  
**(d) Valor Global da Série: R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais);"**

2.1.6. Para excluir do **ANEXO I** do Termo o **ANEXO I-A** que identifica a CCI série única de números 4525, tendo como devedora a CALITEIA INCORPORADORA SPE LTDA.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Termo de Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Segundo Aditamento ora firmado, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando a Emissora, o Agente Fiduciário, assim como seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

2.2. O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, seus representantes e sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento.

2.3 A celebração deste Segundo Aditamento e o cumprimento das obrigações de dispostas no Termo de Securitização, conforme alterado, (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual a respectiva estejam vinculadas; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte.

2.4 As Partes consolidam as alterações ora ajustadas por meio do documento constante do Anexo I do presente Segundo Aditamento.

2.5 Tanto a Emissora quanto o Agente Fiduciário não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Segundo Aditamento, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

3.2. Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.



## **CLÁUSULA QUARTA – PROTAÇÃO DE DADOS**

4.1. A Emissora e o Agente Fiduciário consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

## **CLÁUSULA QUINTA – ASSINATURA DIGITAL**

5.1. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Segundo Aditamento, bem como os demais documentos correlatos poderão ser assinados digitalmente por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada (“[Lei 13.874/19](#)”), bem como da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“[MP 2.200-2](#)”), do Decreto nº 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 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. Desta 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 em caso de eventual exigência de órgão competente, hipótese esta em que a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da exigência.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de outubro de 2021.

*[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

*[As assinaturas contam na próxima página.]*



[Página de Assinaturas do Segundo Aditamento Ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª Série de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, celebrado em 18 de outubro de 2021]

---

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Monica Miuki Fujji

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procurador

CPF: 090.766.477-63

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Letícia Viana Rufino

RG nº: 44.979.706 SSP/SP

CPF nº: 332.360.368-00

---

Nome: Priscila da Rocha Ferreira

RG nº: 41.905.309-8 SSP/SP

CPF nº: 327.350.158-82



*[Anexo I ao Segundo Aditamento Ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª Série de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, celebrado em 18 de outubro de 2021]*

---

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA**

#### **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....</b>	<b>21</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>34</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>38</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....</b>	<b>41</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .....</b>	<b>42</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL .....</b>	<b>45</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>49</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b>	<b>52</b>
<b>CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>55</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>62</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>70</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....</b>	<b>72</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>73</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES .....</b>	<b>73</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS .....</b>	<b>74</b>
<b>CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>80</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>81</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – FORO .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO I-A.....</b>	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>ANEXO I-B.....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO I-C.....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXO I-D .....</b>	<b>87</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>91</b>
<b>ANEXO V .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO VI.....</b>	<b>95</b>
<b>ANEXO VII .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO VIII .....</b>	<b>101</b>



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**III. COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora ou Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

"Agente Fiduciário":	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
----------------------	--



" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o cumprimento da Razão Mínima de Garantia;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre o Quotas das Devedoras, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas;
" <u>ANBIMA</u> ":	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , 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 sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
Atualização Monetária	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> ") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	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;
" <u>B3</u> ":	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM</b> , 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;
" <u>CCB 1</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500782-8, emitida pela Volos em



	favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Volos;
"CCB 2"":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500781-0, emitida pela Rodes em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Rodes;
"CCB 3"":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500783-6, emitida pela Nicalia em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Nicalia;
"CCB's" ou "Cédulas" ou "Cédulas de Crédito Bancário":	Significa a CCB 1, CCB 2, CCB 3, quando referidas em conjunto, emitidas, respectivamente, pela Volos, Rodes e Nicalia, em 28 de setembro de 2020 , no valor total de <b>R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos reais)</b> em favor da Cedente, posteriormente cedidas pela Cedente à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão;
"CCI Volos":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Volos;
"CCI Rodes":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Rodes;
"CCI Nicalia":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários da Nicalia;
"CCI's":	Significa a CCI Volos, a CCI Rodes, e a CCI Nicalia, quando referidas em conjunto, todas celebradas com a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;



“ <u>Cedente</u> ”:	<b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ) sob nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Significa as Condições Precedentes I quando referidas em conjunto com as Condições Precedentes II;
“ <u>Condições Precedentes I</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª parcela do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão;
“ <u>Condições Precedentes II</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento das demais parcelas do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Conta corrente nº 20881-5, Agência nº 0335, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Matarazzo</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Volos, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Melo Pimenta</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Rodes, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações



	Garantidas;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Aliança Liberal":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Nicalia, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	Significa o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Matarazzo, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Melo Pimenta e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Aliança Liberal, quando referidos em conjunto;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras e intervenientes anuentes, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>"Contrato de Custodiante e Registrador"</u>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<u>"Coordenador Líder"</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
<u>"CPF/ME":</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>"Créditos Imobiliários Volos":</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 1, com valor total de principal, de <b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)</b> , acrescido

	de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 1, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;
"Créditos Imobiliários Rodes":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 2, com valor total de principal, de <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b> , acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 2, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;
"Créditos Imobiliários Nicalia":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 3, com valor total de principal, de <b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</b> , acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 3, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 3, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial e o Prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 3, incluindo e Prêmio Mensal previsto no Contrato de Cessão;
"Créditos Imobiliários":	Os Créditos Imobiliários Volos, quando referidos em conjunto com os Créditos Imobiliários Rodes, e Créditos Imobiliários Nicalia;
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;



“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
“Data de Desembolso”:	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCB’s;
“Datas de Pagamentos”:	Cada data de vencimento conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização;
“Data de Emissão”:	28 de setembro de 2020;
“Data de Vencimento Final”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de setembro de 2026;
“Despesas Flat”	Significa as despesas à vista ( <i>flat</i> ) da Oferta, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo II</b> do Contrato de Cessão;
“Devedoras”:	A Volos, a Rodes e a Nicalia, quando referidas em conjunto;
“Dia Útil”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB’s; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI’s; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido nas Escrituras de Emissão de CCI’s); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.
“Emissora”:	<b>COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> acima qualificada;
“Emissão”:	19ª série da 3ª emissão de CRI da Emissora;
“Empreendimentos Alvos”:	Objeto do Imóvel Matarazzo, dos Imóveis Aliança Liberal, do Imóvel Melo Pimenta e do Imóvel Wilhelm Bernauer, a serem adquiridos respectivamente pela Volos, Nicalia e Rodes, sobre os quais serão desenvolvidos e incorporados determinados empreendimentos



	imobiliários residenciais situados na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, pelo Cedente;
"Escriturador":	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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;
"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 de cada CCB;
"Fiadores":	<p><b>ALFA REALTY PARTICIPACAO &amp; NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita no CNPJ sob o nº 14.344.446/0001-48, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("<u>AR Participação</u>");</p> <p><b>EUDOXIOS STEFANOS ANASTASSIADIS</b>, brasileiro, casado sob o regime comunhão parcial de bens com <b>ANNA LUCIA FLEURY PAROLARI ANASTASSIADIS</b> (CPF nº 181.437.008-01), administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.314.736-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 176.811.098-03, residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com escritório comercial na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010 ("<u>Eudoxios</u>"); e</p> <p><b>ANDRÉ DAVIDOVICI</b>, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.603.987-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 277.134.768-73, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório comercial na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010.</p>
"Fiduciantes":	Significa a AR Participação, acima qualificada, e <b>ALFA REALTY DESENVOLVIMENTO E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na



	Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita no CNPJ sob o nº 15.168.443/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“ <u>AR Desenvolvimento</u> ”), quando referidas em conjunto;
“ <u>Fração Ideal</u> ”:	Significa a fração ideal dos Empreendimentos Alvos, que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal dos Empreendimentos Alvo, correspondendo, no máximo, ao necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
“ <u>Imóveis Alvo</u> ” ou “ <u>Imóveis</u> ”:	Significa o Imóvel Melo Pimenta, quando em referido em conjunto com o Imóvel Matarazzo, com o Imóvel Wilhelm Bernauer, e com os Imóveis Aliança Liberal;
“ <u>Imóvel Matarazzo</u> ”:	Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Bom Retiro, na Rua Mamoré, nº 434, CEP 01128-020, objeto da matrícula nº 120.327, registrada junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
“ <u>Imóvel Melo Pimenta</u> ”:	Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Madalena, na Praça Comendador Manoel de Melo Pimenta, lote 03 da Quadra “H”, Parque Boa Vista, CEP 05451-110, objeto da matrícula nº 18.311, registrada junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
“ <u>Imóveis Aliança Liberal</u> ”:	Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Leopoldina, na Rua Aliança Liberal, nº 840, CEP 05088-000, objeto da matrícula nº 59.090; e Imóvel localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Leopoldina, na Rua Aliança Liberal, nº 862, CEP 05088-000, objeto da matrícula nº 80.688, ambas registradas junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;



" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
" <u>Instrução CVM nº 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
" <u>Instrução CVM nº 480</u> ":	Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que regula o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
" <u>Instrução CVM nº 583</u> ":	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
" <u>Instrução CVM nº 622</u> ":	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital.
" <u>Instrução CVM nº 625</u> ":	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que complementa a Instrução CVM nº 622 e regula a participação e votação a distância em assembleia realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
" <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, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que



	regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Nicalia</u> ”:	<b>NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita perante o CNPJ sob o nº 35.768.384/0001-71;
“ <u>Medida Provisória n.º 2.158-35/2001</u> ”	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterado.
“ <u>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.
“ <u>Montante Mínimo da Oferta Restrita</u> ”	Montante mínimo de 10.000 (dez mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	<b>(a)</b> da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor principal total de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais); acrescidos da respectiva Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB’s, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB’s e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, Prêmio e Prêmio Mensal, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB’s e no Contrato de Cessão, e <b>(ii)</b> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras, nos termos dos Documentos da Operação;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

<p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI's, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
<p><u>“Prazo de Colocação”:</u></p>	<p>Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição Líquido”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i>, celebrado, nesta data, entre, as Devedoras, na qualidade de fiduciárias, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e, ainda, os Fiaidores, na qualidade de fiaidores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;</p>



<p><u>“Razão Mínima de Garantia”:</u></p>	<p>A partir da verificação da ocorrência do disposto na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão, para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB;</p>
<p><u>“Recebíveis”:</u></p>	<p>Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ou da Fração Ideal, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Volos, Rodes, e Nicalia;</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI’s, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;</p>
<p><u>“Rodes”:</u></p>	<p><b>RODES INCORPORADORA SPE LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Almirante Pereira Guimarães, nº 112, Sala Rodes, Bairro Pacaembu, CEP 01.250-000, inscrita perante CNPJ sob o nº 23.550.823/0001-96;</p>
<p><u>“Titulares dos CRI”:</u></p>	<p>Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;</p>
<p><u>“Unidades”:</u></p>	<p>As unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Alvo, quais sejam, aquelas localizadas nas diferentes prumadas dos pavimentos, em diferentes tipologias, de forma espiral, sendo que a primeira unidade escolhida para a Emissora estará no andar médio do edifício; a segunda no andar imediatamente superior e a terceira no andar imediatamente inferior e assim sucessivamente, até que o valor somado de tais unidades seja equivalente a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia;</p>
<p><u>“Valor Nominal Unitário”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Volos”</u></p>	<p><b>VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ceará, nº 436, Consolação – CEP 01243-010, inscrita perante o CNPJ sob o nº 35.218.146/0001-92.</p>



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

**1.3.** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 12 de outubro de 2017, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o número 180001345.

## **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 pelas CCI's, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 19ª Série da 3ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais)**, na Data de Emissão.

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

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

**2.4.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's 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 pelas CCI's, as CCI's, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI's 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 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.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** As CCI's representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI's encontram-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI's devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência das CCI's do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes



das CCB's, bem como o saldo devedor atualizado das CCB's, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido:** O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes I e II, é de **R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais)** ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão, bem como dos valores devidos à título de Prêmio Inicial, de forma que o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão será de até **R\$ 17.103.639,21 (dezessete milhões, cento e três mil, seiscentos e trinta e nove e reais e vinte e um centavos)** a ser pago em 02 (duas) parcelas conforme definido em referida Cláusula ("Preço de Aquisição Líquido").

**2.8.1.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes I, a Emissora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido à(s) Devedora(s) que tenham cumprido as Condições Precedentes I, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão.

**2.8.2.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes II, a Emissora realizará o pagamento da 2ª (parcela) parcela do Preço de Aquisição Líquido à(s) Devedora(s) que tenham cumprido as Condições Precedentes II, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão.

**2.8.3.** Em qualquer hipótese, o valor devido pelas Devedoras será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, Prêmio Inicial, Prêmio e o Prêmio Mensal, as Despesas *Flat*, previstas no Contrato de Cessão, e demais encargos e despesas de cada CCB.

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

**2.9.1. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, as Devedoras, a Emissora e os Fiadores celebraram, nesta data, o Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, por meio do qual as Devedoras prometeram a ceder fiduciariamente os Recebíveis, nos termos da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

**2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis:** Alienação fiduciária dos Imóveis a ser constituída



individualmente, pela Volos, Rodes, e Nicalia, livre e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, após o registro do memorial de incorporação dos Empreendimentos Alvo, as partes, conforme aplicável, se comprometeram a realizar o aditamento dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar um novo instrumento correspondente, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre: (i) as unidades autônomas objeto de Garantia dos CRI, quais sejam, aquelas que definidas como “Unidades” na Promessa de Cessão Fiduciária (“Unidades”), de forma que as demais unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo, não estarão sujeitas às Garantias dos CRI (“Unidades Livres”); ou (ii) sobre fração ideal dos Empreendimentos Alvo que corresponderá às Unidades e equivalerá determinada fração ideal dos Empreendimentos Alvo (correspondente a referida fração a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia) (“Fração Ideal”), a ser estabelecida quando da celebração dos aditamentos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar um novo instrumento correspondente, de forma que a fração remanescente dos Empreendimentos Alvo não estará sujeita às Garantias dos CRI (“Fração Ideal Livre”).

**2.9.2.1.** Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis poderão ser aditados, nos termos da Cláusula 5.2.3 e seguintes do Contrato de Cessão, de forma a abranger que as alienações fiduciárias recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo, ou sobre fração ideal de unidades autônomas dos Empreendimentos Alvo.

**2.9.3.** Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, outorgada, nesta data, pelas Fiduciantes, na qualidade de titulares das quotas de emissão das Devedoras, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da respectivas alterações dos Contratos Sociais das Devedoras formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas.

**2.9.4.** Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

**2.9.5.** Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva com o valor para composição inicial de R\$ 872.587,18 (oitocentos e setenta e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos) (“Fundo de Reserva”), e cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente:



- (i) Valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e;
- (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao IPTU do terreno dos Imóveis e futuras unidades autônomas em estoque, após a instalação do condomínio edilício de cada Imóvel, conforme o caso.

**2.9.5.1.** A Emissora deduzirá das demais parcelas do Preço de Aquisição Líquido a ser pago às Devedoras, o montante adicional previsto no Anexo VII do Contrato de Cessão para complemento do Fundo de Reserva, em virtude das aquisições dos Imóveis Alvo.

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

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

- (a)
- (b) **Série:** 19ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 18.500 (dezoito mil e quinhentos);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Mensalmente, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IPCA/IBGE correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios de **9,0000% a.a.** (nove por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”);
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 das CCB e de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio Inicial:** excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, será devido aos Titulares dos CRI o pagamento de prêmio pelas Devedoras, no montante total de R\$ 62.708,48 (sessenta e dois mil, setecentos e oito reais e quarenta e oito centavos reais);
- (k) **Prêmio Mensal:** pago mensalmente pela Devedora aos Titulares dos CRI, observado o previsto no Contrato de Cessão.
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;



- (m) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação:** B3;
- (n) **Data de Emissão:** 28 de setembro de 2020;
- (o) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (p) **Data de Vencimento Final:** 29 de setembro 2026;
- (q) **Prazo de vencimento:** 2192 (vinte e um mil e novecentos e dois) dias;
- (r) **Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (s) **Garantias:** as Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (t) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (u) **Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;
- (v) **Subordinação:** não há;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 29 de outubro de 2020;
- (x) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 29 de setembro de 2026 e
- (y) **Forma:** escritural

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

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

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

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos



dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM n.º 539.

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

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

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

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

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

**3.6. Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que sejam distribuídos CRI na quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita. Caso (i) não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita até o Prazo de Colocação, a totalidade dos CRI deverá ser resgatada e cancelada pela Emissora; (ii) seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, mas não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do Prazo de Colocação, os CRI não colocados perante



investidores deverão ser resgatados e cancelados pela Emissora.

**3.6.1.** Nos casos previstos nos itens (i) e (ii) da cláusula 3.6 acima, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado para formalizar tais procedimentos. Adicionalmente, o aditamento ao presente Termo de Securitização deverá ser submetido à B3 no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

**3.6.2.** Os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta Restrita ao recebimento de ordens de investimento que representem: (i) a totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) uma proporção ou quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, indicando, ainda, que, caso seja implementada a condição referida neste item (ii), pretendem receber (a) a totalidade dos CRI originalmente solicitadas por meio da ordem de investimento; ou (b) a quantidade de CRI equivalente à proporção entre o número de CRI com recebimento de ordens de investimento e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI originalmente solicitados.

**3.7.** Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

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

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

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

**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.



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

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRIs, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRIs será pago na Data de Vencimento Final. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, Prêmio e Prêmio Mensal, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

### Atualização Monetária

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário do CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário do CRI ("Valor Nominal Atualizado do CRI").

O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup/dut} \right]$$

Onde:

**n** = número total de índices utilizados na Atualização Monetária do CRI, sendo "n" um número inteiro;



**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro;

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dut" um número inteiro.

Para o primeiro "dut", será considerado 21 dias

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do CRI.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.



O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

### **Juros Remuneratórios**

A Remuneração do CRI compreenderá os juros remuneratórios, a correção monetária e os demais juros e encargos moratórios conforme previsto na Cláusula 3 deste Termo, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização do CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

**i** = 9,0000%

**dup** = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, a Data de Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Observações:

- (i) para os fins deste CRI o termo "Data de Aniversário" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo.

### **Amortização**



A amortização será realizada em parcela única, na Data de Vencimento, observado o Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Amortização").

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

$$AM_i = VN_a \times TA$$

onde:

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

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**TA** = taxa de amortização do CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo II.

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

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

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

## **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL**

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários**: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB; (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto na CCB. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, na próxima Data de Vencimento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos



recursos na Conta do Patrimônio Separado.

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

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

**6.2.1.** Durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses contados data dos CRI, e exclusivamente para fins de venda do(s) Imóvel(eis) Alvo, desde que seja a terceiros que não tenham qualquer relação societária direta ou indireta com as Devedoras e ou seus sócios, a ser verificada por meio declaração, as Devedoras poderão realizar a amortização extraordinária das CCBs, e por sua vez o resgate antecipado do CRI, de forma integral ou parcial, mediante notificação com 90 (noventa) dias corridos de antecedência e o pagamento de prêmio de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor, multiplicado pelo prazo remanescente da operação em anos, calculado de forma pro rata die ("Prêmio de Pré-pagamento"). Após o período de 24 (vinte e quatro) meses mencionado acima, as Devedoras poderão, de forma integral ou parcial, realizar a amortização extraordinária das CCBs de sua emissão e por sua vez a Emissora realizará o resgate antecipado do CRI sem que seja devido o Prêmio de Pré-Pagamento ou o pagamento de qualquer outro prêmio ou multa adicional em razão do pagamento antecipado. Nessa hipótese, as Devedoras deverão comunicar sua intenção de amortizar extraordinariamente a CCB por ela emitida com no mínimo 90 (noventa) dias corridos de antecedência à realização do evento de amortização. O pagamento do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação de resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3."

**6.3.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pelas Devedoras decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB's e representados pelas CCI's que



lastreiam os CRI serão destinados exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo, conforme a regra das Liberações definidas no Contrato de Cessão, os quais, por sua vez, serão destinados à construção dos Empreendimentos Alvo, a serem realizados Devedoras, incluindo o pagamento custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

**6.4.** A comprovação da destinação dos recursos líquidos mencionada na Cláusula acima, será feita pelas Devedoras à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente a partir da Data de Emissão da CCB, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV de cada CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCB's ("Relatório Semestral"), (i) com relação à aquisição dos Imóveis, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, incluindo, mas não se limitando, às cópias do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos imóveis, cópia das escrituras de compra e venda dos imóveis, cópia das matrículas dos imóveis contendo o registro das referidas escrituras, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos Alvo, apresentação do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

**6.5.** O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula 6.4 acima, o cumprimento, pelas Devedoras, da efetiva destinação dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

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

**6.7.** Na hipótese de vencimento antecipado de alguma CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da CCB perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

**6.8.** Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais a exigências de órgãos públicos,



reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos dos CRI, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, as Devedoras deverão enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores (o que for maior), se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

**6.9.** Caberá as Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e a Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

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

**6.11.** O cronograma indicativo estabelecido no Anexo V da CCB é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção da alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**6.12.** Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Empreendimento Alvo indicados na CCB, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida, devendo ser mantida a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) descrito(s) no **Anexo I** da CCB.



**6.13.** A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.12., acima, deverá ser solicitada pelas Devedoras que deverão, nos termos do Contrato de Cessão, apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade das Devedoras ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos titulares do CRI.

**6.14.** O disposto na Cláusula 6.13. e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimento alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

**6.15.** Caso não haja consenso para alteração do(s) imóvel(éis) e/ou do(s) Empreendimento(s) Alvo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a assembleia dos titulares dos CRI, para dirimir esta questão.

**6.16.** A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a alteração de regra ou interpretação se enquadre no quanto disposto no item (ii) da Cláusula 3.8. do Contrato de Cessão, acima, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI e tampouco será necessário aditar os Documentos da Operação para refletir esse ponto.

**6.17.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pelas Devedoras oriundos desta emissão, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.8 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** 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.

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



**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

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

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

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

**7.5.** 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 Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, 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.

**7.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros



cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pelas Devedoras, não tem conhecimento, até a presente data, da



existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**8.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

**8.5.** 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.

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

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

**8.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

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

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso as Devedoras não arquem com tais custos e despesas;



- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Pagamento da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido;
- (d) Amortização mensal do saldo devedor do Valor Principal.

**8.9.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens "(a)" a "(c)" da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis depositem recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item **"Erro! Fonte de referência não encontrada."** da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

**8.11.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.11.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

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



quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

**8.11.2.** Antes de realizar a aplicação dos recursos, a Emissora informará às Devedoras sobre as condições da aplicação, tais como: Produto, Rentabilidade e Liquidez.

**8.11.3.** Caso as Devedoras não concordem com as características da aplicação, poderão sugerir outras alternativas de investimento, desde que atendam às condições estabelecidas na Cláusula 8.11.1 acima. Caso as sugestões das Devedoras não atendam às condições estabelecidas na Cláusula 8.11.1 acima, ou haja desacordo entre as Devedoras e a Emissora, as sugestões deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula Onze deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;



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

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

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

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

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

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

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

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



- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;



- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/20, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas das Devedoras e/ou dos Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas das Devedoras, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$3.000,00 (três mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização, e **(ii)** parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, e **(iii)** serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada



verificação da destinação dos recursos, nos termos da CCB, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**9.4.1.** A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2.2, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**9.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

**9.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício



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

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

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

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

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

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

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso



de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

**9.12. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e



reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

## **CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

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

**10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta



operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL**

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

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

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

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

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



**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

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

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

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

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

**11.10. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares



dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

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

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

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

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

**11.16. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) aos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição dos Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Aliações Fiduciárias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da



Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.11.3 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

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

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

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Será devida pelas Devedoras à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IGPM. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por demanda, sendo que



demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

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

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

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

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando as Devedoras obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.15 deste Termo de Securitização.

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

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

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que



deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

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

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

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

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

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

**12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado



seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização

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

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

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



## CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

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

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

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



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

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

Para as pessoas físicas, desde 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.

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

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



composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

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

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

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

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

## **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**14.2.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário



serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

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

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

## **CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, sala 6

Vila Olímpia, CEP 04547-000, São Paulo - SP

At.: Sra. Monica 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 1.052, 13º andar, sala 132, parte

São Paulo, SP – CEP 04.534-004

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

e-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

Tel.: (21) 3514-0000

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



## CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. 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 pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, 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 Final.

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

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

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

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



eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

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

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

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

**(l)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e

por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

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

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

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

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

**(r)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da 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 da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

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

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

**(v)** Risco de não constituição das Aliações Fiduciárias de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aliação Fiduciária de Quotas e da garantia fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Aliações Fiduciárias de Imóveis, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Aliação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(w)** Risco de liberação das Aliações Fiduciárias das Unidades dos Empreendimentos Alvo antecipadamente. Em qualquer hipótese de venda das Unidades objeto das Aliações Fiduciárias dos Imóveis, é facultado à Volos, Rodes e Nicalia solicitarem a liberação do gravame

da respectiva Unidade anteriormente à transferência do recurso da venda de determinada Unidade objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis para a Conta do Patrimônio Separado, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor das Unidades cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento para liberação de garantia acima descrito, não poderá ser superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), para tanto, as Devedoras deverão a transferir recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame dos Imóveis, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pelas Devedoras, conforme aplicável, desta forma, há o risco da Securitizadora não receber o valor correspondente a Unidade que teve a sua alienação fiduciária previamente liberada.

**(u.1)** Com relação à Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar em um período onde a Operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

**(x)** Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades das Devedoras. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, as Devedoras poderão sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores das Devedoras que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades das Devedoras e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pelas Devedoras no âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

**(y)** Risco de Insuficiência das Alienações Fiduciária de Imóveis pela Ausência de Laudo de



**Avaliação.** Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis para fins de liquidação forçada em leilão público nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel não foram obtidos 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 das Alienações Fiduciárias de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

**(z) Registro dos Atos Societários dos Fiadores.** O Fiadores se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da Fiança, devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

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

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

**18.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou 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.

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

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

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

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

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

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

São Paulo/SP, 28 de setembro de 2020.

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



*PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO DE 2020.*

---

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:

RG nº:

CPF nº:

---

Nome:

RG nº:

CPF nº:



**ANEXO I-B**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

*Características dos Créditos Imobiliários Rodes*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 28 DE SETEMBRO DE 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	4580	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>RODES INCORPORADORA SPE LTDA</b>							
CNPJ/ME: 23.550.823/0001-96							
ENDEREÇO: Rua Almirante Pereira Guimaraes, nº 112, Bairro Pacaembu							
COMPLEMENTO	Sala Rodes	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.250-000
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Até 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos reais).</b>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº <b>41500781-0</b>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 28 de setembro de 2020, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de até <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos reais)</b> à aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 18.311, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Madalena, na Praça Comendador Manoel de Melo Pimenta, lote 03 da Quadra "H", Parque Boa Vista, CEP 05451-110, registrada junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo - SP (" <u>Imóvel Melo Pimenta</u> "), e ao desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário residencial no Imóvel Melo Pimenta.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	28 de outubro de 2020						



6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	29 de setembro 2026.
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos reais).</b>
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência.
6.5 JUROS	<b>9,000% a.a.</b> (nove inteiros por cento ao ano).
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total do saldo devedor atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.



**ANEXO I-C**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

*Características dos Créditos Imobiliários Volos*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 28 DE SETEMBRO DE 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	4581	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA</b>							
CNPJ/ME: 35.218.146/0001-92							
ENDEREÇO: Rua Ceará, nº 436							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01243-010
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Até 8.000.000,00 (oito milhões de reais).</b>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº <b>41500782-6</b>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 28 de setembro de 2020, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de até <b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)</b> à aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 120.327, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Bom Retiro, na Rua Mamoré, nº 434, CEP 01128-020, registrada junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, registrada junto ao 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP (" <u>Imóvel Matarazzo</u> "), e ao desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário residencial no Imóvel Matarazzo.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	28 de setembro de 2020						
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	28 de setembro de 2026						



6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).</b>
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência.
6.5 JUROS	<b>9,000% a.a.</b> (nove inteiros por cento ao ano).
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total do saldo devedor atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.



**ANEXO I-D**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

*Características dos Créditos Imobiliários Nicalia*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 28 DE SETEMBRO DE 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	4582	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA</b>							
CNPJ/ME: 35.768.384/0001-71							
ENDEREÇO: Rua Rua Ceará, nº 436							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01243-010
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Até 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</b>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº <b>41500783-6</b>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 28 de setembro de 2020 , por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de até <b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</b> à aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 59.090, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no bairro Vila Leopoldina, na Rua Aliança Liberal, nº 840, CEP 05088-000, registrada junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (" <u>Imóvel Aliança Liberal</u> "), e ao desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário residencial no Imóvel Aliança Liberal.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	28 de setembro de 2020						
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	28 de setembro 2026						



6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)</b>
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência.
6.5 JUROS	<b>9,000% a.a.</b> (nove inteiros por cento ao ano).
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total do saldo devedor atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO DE 2020**

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

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Saldo Devedor (SDi)</b>	<b>Taxa de Amortização (TAi)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	28/09/2020	1.000,00000000	0,0000%	-
1	29/10/2020	1.000,00000000	0,0000%	Sim
2	27/11/2020	1.000,00000000	0,0000%	Sim
3	30/12/2020	1.000,00000000	0,0000%	Sim
4	28/01/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
5	25/02/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
6	30/03/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
7	29/04/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
8	28/05/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
9	29/06/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
10	29/07/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
11	30/08/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
12	29/09/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
13	28/10/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
14	29/11/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
15	30/12/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
16	28/01/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
17	24/02/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
18	30/03/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
19	28/04/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
20	30/05/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
21	29/06/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
22	28/07/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
23	30/08/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
24	29/09/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
25	28/10/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
26	29/11/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
27	29/12/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
28	30/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
29	27/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
30	30/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
31	27/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
32	30/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
33	29/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim

34	28/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
35	30/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
36	28/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
37	30/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
38	29/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
39	28/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
40	30/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
41	28/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
42	27/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
43	29/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
44	29/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
45	27/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
46	30/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
47	29/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
48	27/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
49	30/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
50	28/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
51	30/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
52	30/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
53	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
54	28/03/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
55	29/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
56	29/05/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
57	27/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
58	30/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
59	28/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
60	29/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
61	30/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
62	27/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
63	30/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
64	29/01/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
65	26/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
66	30/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
67	29/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
68	28/05/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
69	29/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
70	30/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
71	28/08/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
72	29/09/2026	0,00000000	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE**  
**SETEMBRO 2020**

***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série de sua 3ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 28 de setembro de 2020.

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO DE 2020**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, em 28 de setembro de 2020.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO DE 2020**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, as Escrituras de Emissão de CCI's e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 28 de setembro de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI's e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI's encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo/SP, 28 de setembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 3ª

Número da Série: 19ª

Emissor: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.

Quantidade: Até 18.500 (dezoito mil e quinhentos)

Forma: Nominativa escritural

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

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 28 de setembro de 2020.

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

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

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

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

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 15.100.000,00	<b>Quantidade de ativos: 15100</b>
<b>Data de Vencimento: 03/08/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5337% do imóvel de matrícula nº 230.222; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959.</b>	

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/06/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval</b>	

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b>	<b>Quantidade de ativos: 17000</b>

17.000.000,00
<b>Data de Vencimento:</b> 29/06/2023
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, referente aos períodos entre Julho de 2019 a Dezembro de 2019, em que pese ter apresentado pela Devedora uma planilha demonstrando a evolução das obras, bem como fotos comprovando a evolução, de forma que permanecemos aguardando os relatórios assinados, tão logo sejam emitidos; e - Status quanto a Certidão de Vinculação de CEPAC, emitida pela Prefeitura Municipal de SP, comprovando a efetiva vinculação de 1.926 CEPAC ao Imóvel Bandeira Paulista, em processo de expedição. Por fim, segundo a AGT realizada em 13.03.2020, os investidores deliberaram para que não sejam adotadas nenhuma medida pelo AF/Sec em relação a tal pendencia.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Bandeira Paulista; (ii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Pirapora; (iii) Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 7	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/09/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis das SPEs 20, 22 e 25; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Alienações Fiduciárias de Ações/Quotas das SPEs 20, 22 e 25.	

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

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	

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

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

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 12	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 14	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/08/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 15**

**Emissão: 3**

**Volume na Data de Emissão: R\$**  
50.000.000,00

**Quantidade de ativos: 25000**

**Data de Vencimento: 28/08/2025**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 16**

**Emissão: 3**

**Volume na Data de Emissão: R\$**  
13.500.000,00

**Quantidade de ativos: 13500**

**Data de Vencimento: 28/08/2025**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 17**

**Emissão: 3**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00**

**Quantidade de ativos: 8400**

**Data de Vencimento: 28/08/2025**

**Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 19ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 28 DE SETEMBRO 2020**

***Declaração do Coordenador Líder***

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª série da 3ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão

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

São Paulo/SP, 28 de setembro de 2020.

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DTGDQ-DMN6T-FD8FW-S4SZL

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

MONICA MIUKI FUJII (CPF 075.457.968-96)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Priscila da Rocha Ferreira (CPF 327.350.158-82)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DTGDQ-DMN6T-FD8FW-S4SZL>

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

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