



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

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA**

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

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 04.200.649/0001-07



## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>13</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>25</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....</b>	<b>31</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....</b>	<b>34</b>
<b>CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>37</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>44</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	<b>45</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....</b>	<b>51</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....</b>	<b>54</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>54</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....</b>	<b>55</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS .....</b>	<b>55</b>
<b>CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>61</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....</b>	<b>62</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – FORO.....</b>	<b>62</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>64</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXO V.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO VI.....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXO VII .....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO VIII.....</b>	<b>81</b>



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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 Resolução CVM nº 17/2021:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª 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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	<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;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas da Devedora, 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;
" <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 - Balcão B3</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</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500924-3, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$ 56.000.000,00</b> (cinquenta e seis milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCI</u> ":	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;

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galvão Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



" <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 1 quando referidas em conjunto com as Condições Precedentes 2;
" <u>Condições Precedentes 1</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Valor Total Líquido, conforme previstos na Cláusula 3.1.3. do Contrato de Cessão;
" <u>Condições Precedentes 2</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize do saldo remanescente do Valor Total Líquido, em parcelas mensais, conforme previsto na Cláusula 3.1.3. do Contrato de Cessão;
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 18077-1, Agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a <b>ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , CNPJ/ME nº 19.164.554/0001-52, na qualidade de fiduciante; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galvão Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



<p><u>"Contrato de Cessão":</u></p>	<p>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, a Devedora, na qualidade de devedora e interveniente anuente, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;</p>
<p><u>"Contrato de Custodiante e Registrador"</u></p>	<p>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.</p>
<p><u>"Coordenador Líder"</u></p>	<p>A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;</p>
<p><u>"CPF/ME":</u></p>	<p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários":</u></p>	<p>Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de <b>R\$ 56.000.000,00</b> (cinquenta e seis milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;</p>
<p><u>"CRI":</u></p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª 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;</p>
<p><u>"CRI em Circulação", para fins de quórum:</u></p>	<p>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;</p>

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galvão Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



"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 da CCB;
"Data de Vencimento":	Cada data de vencimento conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização;
"Data de Emissão":	23 de junho de 2021;
"Data de Vencimento Final":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 03 de agosto 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;
"Devedora":	<b>ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.371.976/0001-55;
"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) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato 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 na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.
"Emissora":	<b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> acima qualificada;
"Emissão":	41ª série da 3ª emissão de CRI da Emissora;

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galvão Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



<p>“<u>Empreendimento Alvo</u>”:</p>	<p>Objeto dos Imóveis de titularidade da Devedora, sobre os quais será construído o empreendimento imobiliário situado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo;</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”:</p>	<p>Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>, celebrado, nesta data, pelo Cedente;</p>
<p>“<u>Escriturador</u>”:</p>	<p><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;</p>
<p>“<u>Evento de Vencimento Antecipado</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB;</p>
<p>“<u>Fiadores</u>”:</p>	<p><b>ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.164.554/00014-52, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social (“<u>One</u>”);</p> <p><b>MILTON GOLDFARB</b>, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 5.571.928 – SSP/SP, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (“<u>CPF/ME</u>”) sob o nº 013.341.348-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, CEP 04533-010 (“<u>Milton</u>”); e</p> <p><b>PAULO CESAR PETRIN</b>, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 24.653.700-0 – SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 834.297.009-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, CEP 04533-010 (“<u>Paulo</u>”).</p>
<p>“<u>Fiduciante</u>”:</p>	<p>Significa a <b>ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>, CNPJ/ME nº 19.164.554/0001-52;</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;</p>

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galvão Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



<p>"<u>IGP-M</u>"</p>	<p>Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");</p>
<p>"<u>Imóveis</u>":</p>	<p><b>(a)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 62.877, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nºs 1.041 e 1.043, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(b)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 72.767, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 166, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(c)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 122.571, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 180, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(d)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 120.401, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 168, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(e)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.427, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 156, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(f)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 120.398, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 154, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(g)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.429, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nºs 138 e 140, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(h)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.428, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nº 1.033, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(i)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 135.347, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nº 1.049, no 19º Subdistrito - Perdizes; e <b>(j)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 135.348, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nº 1.051, no 19º Subdistrito – Perdizes.</p>
<p>"<u>Instituição Custodiante</u>":</p>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, acima qualificada;</p>
<p>"<u>Instrução CVM nº 400</u>":</p>	<p>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;</p>



" <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 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</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

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



	de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Liberação Mensal</u> " ou " <u>Liberações Mensais</u> "	liberação do saldo remanescente do Valor Total Líquido, em parcelas mensais sucessivas, nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão;
" <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 18.000 (dezoito mil) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais);
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	<b>(a)</b> da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal total de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais); acrescidos dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e no Contrato de Cessão, e <b>(ii)</b> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e ou pelas Fiduciárias e/ou pelos Fidejussários, 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;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.

	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;
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	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;
" <u>Preço de Aquisição</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Preço de Aquisição Líquido</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre, a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora se obrigou a outorgar a cessão fiduciária dos Recebíveis em favor da Emissora;
" <u>Razão de Garantia</u> ":	A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantida a seguinte razão de garantia a ser calculada conforme definido no Contrato de Cessão, a qual deverá ser igual ou superior a 170% (cento e setenta por cento) do saldo devedor da CCB;
" <u>Recebíveis</u> ":	Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a



	ser titulados pela Devedora;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
"Reserva Flat"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.4 deste Termo de Securitização;
"Resolução CVM nº 17/2021"	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
" <u>Unidades</u> ":	As unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização;

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

**1.3.** A Emissão 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 pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 41ª 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 à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.1.3 e seguintes 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, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais)**, na Data de Emissão.

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

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

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

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (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 pela CCI 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 pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI 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 pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI 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 é de **R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de 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 para composição da Reserva Flat e do Fundo de Reserva e do 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\$ 53.570.149,71 (cinquenta e três milhões, quinhentos e setenta mil, cento e quarenta e nove reais e setenta e um centavos)** (“Preço de Aquisição Líquido”).

**2.8.1.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes 1, a Emissora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido à Devedora, 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 2, a Emissora realizará mensalmente o pagamento do saldo remanescente do Valor Total Líquido à Devedora, sem a incidência de



quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão ("Liberação Mensal" ou Liberações Mensais", conforme aplicável).

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

**2.8.4.** Nos termos do Contrato de Cessão, o valor inicial de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição da "Reserva Flat". Os recursos da Reserva Flat, mediante decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, poderão ser utilizados durante todo o prazo de duração do CRI para qualquer fim, incluindo o pagamento de quaisquer despesas da operação. Caso até a Data de Vencimento, os recursos da Reserva Flat não tenham destinação atribuída, tais recursos deverão ser pagos aos Titulares de CRI na forma de prêmio.

**2.8.5.** Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para a constituição de um Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante descrito no Contrato de Cessão.

**2.9. Garantias da Operação:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora 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, a Devedora e a Emissora celebraram, nesta data, o *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, por meio do qual a Devedora prometeu ceder fiduciariamente os Recebíveis, nos termos da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Devedora se obrigou a, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, assim como de qualquer aditamento a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) a protocola-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo - SP; e (b) às suas expensas enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado nos termos da alínea (a) acima.

**2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis:** A Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo que, as Partes se obrigaram a celebrar referido instrumento no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo pela Devedora junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, ou até no máximo em 30 (trinta) dias corridos da celebração desse instrumento, bem como a providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados de sua celebração, prorrogável por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB. Para os fins deste item, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar o protocolo. A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretroatável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Para a realização do Empreendimento Alvo pela Devedora, esta última deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, unificar os Imóveis adquiridos, eventualmente realizar a retificação de área dos Imóveis, bem como registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, nos termos da Lei 4.591/64. Desta forma, a Devedora deverá enviar as minutas de todos os documentos que se fizerem necessários para as providências anteriormente descritas, em termos satisfatórios para as Partes, à Cessionária, com até 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência e a Cessionária desde já se compromete a celebrar tempestivamente referidos documentos que eventualmente necessitem de sua participação na qualidade de fiduciária dos Imóveis. A Devedora deverá entregar à Cessionária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e de seus eventuais aditamentos, registrados no Cartório de RGI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, bem como a certidão de matrícula do imóvel contemplando o registro do correspondente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas.** Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, outorgada, nesta data, pela Fiduciante, na qualidade de titular das quotas de emissão da Devedora, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, formalizada por meio da alteração do Contrato Social da Devedora. A Fiduciante se obrigou a (a) arquivar 1 (uma) via física do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas na sede da Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data de assinatura do respectivo; bem como (b) apresentar à Securitizadora o comprovante do protocolo do pedido de registro do instrumento de alteração contratual da Devedora perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar de sua celebração, conforme definido nos Documentos da Operação; (c) apresentar à Securitizadora o comprovante de protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contar da data de assinatura do respectivo instrumento, conforme definido nos Documentos da Operação, e (d) apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica: (d.1) do instrumento de alteração contratual da Devedora indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de assinatura

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



do referido instrumento, conforme definido nos Documentos da Operação, prorrogável automaticamente, caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, e (d.2) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de sua celebração, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado, mediante solicitação prévia da Fiduciante à Securitizadora comprovando tal atraso ou demora injustificada. Em caso de não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de acordo com os prazos fixados em referido contrato e em se tratando de Condição Precedente nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome do Fiduciante, se valendo da cláusula mandato descrita na Cláusula 3.2.3 do respectivo contrato.

**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 do Código de Processo Civil. A Fiança deverá ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores. Os Fiadores Milton e Paulo responderão parcial e solidariamente com relação às Obrigações Garantidas na proporção de 45% (quarenta e cinco por cento).

**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\$ 1.284.497,22 (um milhão, duzentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e vinte e dois 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 aos IPTUs dos Imóveis, e futuras unidades autônomas em estoque, após a instalação do condomínio, conforme o caso.

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

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



- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Série:** 41ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 56.000 (cinquenta e seis mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão de **4,75% a.a.** (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos 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 dos CRI;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Em parcela única, na Data de Vencimento;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio Inicial: R\$ 785.212,56 (setecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e doze reais e cinquenta e seis centavos)**, conforme termos e condições definidos no Contrato de Cessão;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 23 de junho de 2021;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento Final:** 03 de agosto de 2026;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.867 (mil, oitocentos e sessenta e sete) dias;
- (q) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis a ser celebrada, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 03 de agosto de 2021;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 03 de agosto de 2026;
- (v) **Forma:** escritural.

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

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476,



com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

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

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter 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 corridos contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

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

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

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

**5.1.** Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento Final. Cada CRI fará jus a uma remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1 e no Anexo II deste Termo de Securitização, a serem calculados da seguinte forma:

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

Onde:

**J:** Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNb:** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



**Fator de Juros:** Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**Fator DI:** Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**N:** Número de taxas DI over utilizadas;

**k:** Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

**TDI<sub>k</sub>:** Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>:** Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

**Spread:** 4,7500 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos) ;



**Dut:** Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento;

Observações:

- (i) a "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: *Fator DI*  $\times$  *Fator Spread* deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de "DI<sub>k</sub>" será sempre considerado a "Taxa DI" divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (viii) para os fins deste Termo, "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do presente Termo;
- (ix) para os fins desta Cédula, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
- (x) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os titulares de CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

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

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

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

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

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão e ou deverão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB; (ii) ao longo do prazo de duração da dos CRI a Taxa DI venha a ser superior a **7,00%** (sete por cento) ao ano, a Devedora poderá realizar a amortização extraordinária da CCB e respectivamente dos CRI, de forma integral, mediante notificação com 90 (noventa) dias corridos de antecedência e incidirá no pagamento de prêmio de **0,3%** (três décimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente da operação em anos, calculado de forma *pro rata die* (“Prêmio de Pré-pagamento”), conforme previsto na CCB e conforme fórmula abaixo; (iii) mediante a utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo; e/ou caso não seja mantida a Razão de Garantia conforme estabelecido no Contrato de Cessão, nesses casos a amortização extraordinária poderá ser, total ou parcialmente e a Devedora não incorrerá no pagamento de qualquer prêmio ou multa de pré-pagamento; e (iv) 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 dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB,



para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

$$P = d / 252 * p * (\text{saldo do Valor Nominal Unitário da CCB})$$

onde:

**P** = Prêmio de Pré-pagamento.

**d** = quantidade de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Integral e a Data de Vencimento,

**p** = 0,30 % (três décimos por cento).

**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 dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, 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.** 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 pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados exclusivamente à **(i)** para o financiamento imobiliário destinado ao reembolso relacionado à aquisição incorridas dos Imóveis pela Devedora em até 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de emissão dos CRI; **(ii)** a construção e às atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964,



conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega de suas unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes conforme abaixo descritos e melhor identificados na CCB (“Empreendimento Alvo”) (“Destinação Futura”) (em conjunto a “Destinação de Recursos”).

**6.4.** Considerando que parte dos recursos decorrentes da CCB também serão destinados ao reembolso de despesas voltadas à aquisição dos Imóveis, a Devedora, neste ato, encaminha o relatório à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, no formato constante do Anexo IX do Termo de Securitização, devidamente assinado por seus representantes legais (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos à aquisição dos Imóveis no período compreendido entre os meses de Março de 2020 e Fevereiro de 2021, incluindo, mas não se limitando, aos contratos de compromisso de venda e compra de imóvel, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das parcelas do preço de aquisição e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso (“Documentos Comprobatórios Reembolso”).

**6.5.** Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 6.4 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta Restrita do CRI, conforme definido neste Termo de Securitização.

**6.6.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação e Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido da CCB.

**6.7.** Exclusivamente mediante o recebimento do comprovante mencionado na Cláusula 6.4. acima, o Agente Fiduciário verificou, com base no Relatório de Reembolso e nos Documentos Comprobatórios do Reembolso, o cumprimento, pela Devedora, a efetiva destinação de R\$ 18.854.666,67 (dezoito milhões oitocentos de cinquenta e quatro mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) decorrentes da CCB pela Devedora a título de reembolso. Ademais, neste caso específico, a Devedora, **declarou e certificou** que os Relatórios de Reembolso e Documentos Comprobatórios Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação.

**6.8.** Não obstante o disposto na Cláusula 6.3 e seguintes acima, a comprovação da destinação dos recursos líquidos, será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente a partir da Data de Emissão da CCB, em até 20 (vinte) dias corridos após cada semestre findo contado da presente data, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo XII d deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis e ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da CCB (“Relatório Semestral”), sendo que (i) com relação à aquisição dos Imóveis, o referido Relatório Semestral será 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 lavradas, cópia das matrículas dos Imóveis contendo os registros das referidas escrituras, cópia do pagamento de despesas



cartorárias e imposto de transmissão e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, o referido Relatório Semestral será acompanhado da 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, bem como os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas controladas (se for o caso), além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”).

**6.9.** 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, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora 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.

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

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

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

**6.13.** 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, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário



e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

**6.14.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora e de eventual empresa gerenciadora, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**6.15.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração por parte da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, 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.

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

**6.17.** A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento a CCB, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

**6.18.** O cronograma indicativo estabelecido no Anexo XI neste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, 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.

**6.19.** 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 indicado 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, porém, a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) descrito(s) na CCB, observado o disposto no Contrato de Cessão.

**6.20.** A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.18., acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis 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.

**6.21.** O disposto na Cláusula 6.18. 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.

**6.22.** 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.

**6.23.** 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 2.11 da CCB, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

**6.24.** Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula Onze deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relacionado à emissão dos CRI, caso a Devedora deseje incluir na lista do Empreendimento Alvo constante do Anexo I da CCB novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o previsto no Termo de Securitização.

**6.25.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.13 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

**6.26.** A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de



manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

**6.27.** A Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, declara ao Agente Fiduciário dos CRI que as despesas a serem objeto do Reembolso nos termos das cláusulas acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em Créditos Imobiliários.

**6.28.** Nos termos da cláusula acima a Securitizadora declara com base na afirmação feita pela Devedora, nos termos da clausula 2.1.2 da CCB.

## **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, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

**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 da Devedora, 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: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública de 03 de junho de 2019.

**7.6.** 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 pela Devedora, 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;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;



- (m) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (o) Analisou e divulgou, na forma do Anexo III eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (p) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

**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 pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma 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 pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

**8.8. 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 que possam ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos e despesas;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido;
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (d) Amortização 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 "(e)" da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item "(h)" da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**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 à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à



quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (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 Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em



que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do 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, e com base nas demonstrações financeiras da Fiduciante as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;



- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (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 artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora e/ou dos Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 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 (dezesete 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, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; e **(iii)** serão devidas parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, devida à verificação do reembolso, e as demais verificações devida a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos da CCB, nos termos da CCB, sendo que as parcelas elencadas acima será devida até a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, atualizadas anualmente pela variação positiva 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. Os valores previstos neste inciso (iii) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

**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\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**9.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas 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.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento 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 corridos, 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 criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

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



estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

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

**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 corridos a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias corridos 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 obrigarão 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, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

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

**11.16. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de 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 Alienações 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 da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.11.3 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.



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

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

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

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

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do 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\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta 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”). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos mil reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IGP-M. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

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



atuação da Emissora.

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

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

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que



lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

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

(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 à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos



tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos 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 PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

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

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 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 a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

**(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 pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



**(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 pela Devedora, 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, à Devedora, aos Fiadores e às Fiduciárias, assim como eventuais riscos envolvidos

na constituição das Alienações 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 da Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da Garantia Fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que 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.

**(v.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 um período em que a Operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

**(w)** Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem 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, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo,



com 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 da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e conseqüentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

**(x)** Registro dos Atos Societários dos Fiadores. As Fiadora One se comprometeu a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da outorga da Fiança, devidamente registrada 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.

**(y)** 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 inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

**18.7.** Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio 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. 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, 23 de junho de 2021.

*(assinaturas seguem na próxima página)*

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



*PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021.*

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Mônica Miuki Fujji

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Letícia Viana Rufino

RG nº: 44.979.706-5

CPF nº: 332.360.368-00

---

Nome: Kaluama Zacchi Alarcon

RG nº: 47.271.730-3 SSP/SP

CPF nº: 389.317.148-74



## ANEXO I

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO 23 DE JUNHO DE 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	6050	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ/ME: 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>ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 35.371.976/0001-55							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 81							
COMPLEMENTO	Rua Tabapuã, nº 81	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010
<b>4. GARANTIAS - Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), conforme CCB.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500924-3							
DESCRIÇÃO: Emitida em 23 de junho de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) para aplicação exclusiva para <b>(i)</b> o reembolso à aquisição dos imóveis do Empreendimento Alvo descritos abaixo, incluindo despesas e custas relacionadas ao cartório do registro de imóveis competente e Prefeitura Municipal; <b>(ii)</b> ao desenvolvimento, a construção e às atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 conforme alterada (" <u>Lei nº 4.591/64</u> "), com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega de							

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.

suas unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes conforme abaixo descritos e melhor identificados no CCB; e **(iii)** para o reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição dos Imóveis, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

**IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO ALVO:**

<p>Empreendimento: Cartório, Matrícula e Endereço:</p>	<p><b>(a)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 62.877, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nºs 1.041 e 1.043, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(b)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 72.767, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 166, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(c)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 122.571, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 180, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(d)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 120.401 registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 168, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(e)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.427, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 156, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(f)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 120.398, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nº 154, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(g)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.429 registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua Iperoig, nºs 138 e 140, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(h)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 136.428, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nº 1.033, no 19º Subdistrito - Perdizes; <b>(i)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 135.347, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho, nº 1.049, no 19º Subdistrito - Perdizes; e <b>(j)</b> do imóvel objeto da matrícula nº 135.348, registrada junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Rua João Ramalho nº 1.051, no 19º Subdistrito - Perdizes (os “Imóveis”)</p>
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	02 de agosto de 2021.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	31 de julho de 2026.
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais)</b> , conforme CCB.

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.

6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.5 JUROS	<b>4,75% a.a.</b> (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.
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 principal do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor inadimplido, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima apurado na Data de Pagamento; (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021**

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

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	03/08/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
2	02/09/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
3	01/10/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
4	03/11/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
5	02/12/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
6	03/01/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
7	03/02/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
8	03/03/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
9	01/04/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
10	03/05/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
11	02/06/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
12	01/07/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
13	03/08/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
14	01/09/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
15	03/10/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
16	03/11/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
17	01/12/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
18	03/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
19	02/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
20	02/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
21	03/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
22	03/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
23	01/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
24	03/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
25	03/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
26	01/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
27	03/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
28	01/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
29	01/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
30	03/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
31	01/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim

32	01/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
33	03/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
34	02/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
35	03/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
36	03/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
37	01/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
38	03/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
39	03/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
40	01/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
41	03/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
42	02/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
43	03/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
44	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
45	03/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
46	30/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
47	03/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
48	03/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
49	01/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
50	03/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
51	02/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
52	03/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
53	03/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
54	31/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
55	03/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
56	03/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
57	01/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
58	30/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
59	02/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
60	02/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
61	03/08/2026	0,00000000	100,0000%	Sim



**ANEXO III**  
**IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE**  
**JUNHO DE 2021**

***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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 41ª 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, 23 de junho de 2021.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Mônica Miuki Fujii  
Cargo: Diretora  
CPF: 075.457.968-96



**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021**

***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 41ª série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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, 23 de junho de 2021.

**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: Procuradora  
CPF: 090.766.477-63



## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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 26 de abril de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da 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 a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



São Paulo/SP, São Paulo/SP, 23 de junho de 2021.

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

---

Nome: Nilson Raposo Leite  
Cargo: Procurador  
CPF: 011.155.984-73

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora  
CPF: 090.766.477-63

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



## ANEXO VI

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### *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: 34ª  
Emissor: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.  
Quantidade: 30.000 (trinta mil)  
Forma: Nominativa escritural

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

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete



a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 23 de junho de 2021.

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

Agente Fiduciário

---

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

CPF: 001.362.577-20



## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### *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\$ 15.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15100</b>
<b>Data de Vencimento: 09/08/2021</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 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.</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\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/06/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 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: 9</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;**

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

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

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

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



<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 15</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.</b>	

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

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 17</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8400</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

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

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 19</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2026
<b>Taxa de Juros:</b> 9% 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; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Garantia Fidejussória.

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 22	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37500
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% 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 Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 23	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37500
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% 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 Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 24	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17600
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 8% 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) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 25	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9750
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,5% 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 Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 26	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.300.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10300
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2025	
<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 Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 27	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 35.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,85% 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 e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 28	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 35.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,85% 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 e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

<b>Emissora:</b> Companhia Província de Securitização S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 30	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.270.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18270
<b>Data de Vencimento:</b> 26/02/2026	
<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.	



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

<b>Emissora: Companhia Província de Securitização S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 31</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva</b>	

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

<b>Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 34</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 35</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51000</b>
<b>Data de Vencimento: 04/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Juros.</b>	



## ANEXO VIII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### *Declaração do Coordenador Líder*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ 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 41ª série da 3ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

- (i) Formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) Avaliou: (I) a consistência de documentos entregues pelo emissor do valor mobiliário; (II) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão; e (III) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

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

São Paulo/SP, 23 de junho de 2021.



## COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

---

Nome: Mônica Miuki Fujii

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021**

***Destinação dos Recursos***

**LISTA DAS DESPESAS REEMBOLSÁVEIS**

Proprietário	RGI	Matrícula	Endereço	Descrição do Documento (ex: Compra e venda, extrato, TED etc)	Data de Emissão	Data de Pagamento	Valor pago/reembolsado
ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CNPJ 35.371.976/0001- 55)	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	72767	Rua Iperoig, nº 166 e 1.043	Escritura e TED	17/03/2020	21/02/2020	R\$ 1.176.000,00
				Escritura e TED		17/03/2020	R\$ 1.176.000,00
		62877	Rua João Ramalho, nºs 1.041	Escritura e TED	24/02/2021	24/02/2021	R\$ 486.000,00
				Escritura e TED		23/03/2021	R\$ 486.000,00
				Escritura e TED		23/04/2021	R\$ 486.000,00
		120.398, 120401, 122571, 136427, 136428 e 136429	Rua Iperoig, nºs, 180, 168, 156, 154, 138,140, e Rua João Ramalho, nº 1.033	Escritura e TED	25/02/2021	25/02/2021	R\$ 13.392.000,00
				Escritura e TED			R\$ 354.143,92
				Escritura e TED			R\$ 152.792,94
				Escritura e TED		04/05/2021	R\$ 76.396,47
				Escritura e TED		04/05/2021	R\$ 388.888,89
135.347 e 135.348	Rua João Ramalho, nºs 1.049 e 1.051	Escritura e TED	04/06/2021	04/06/2021	R\$ 194.444,45		
		Escritura e TED					
<b>Total</b>							<b>R\$ 18.854.666,67</b>



## ANEXO X

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021

#### PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (DESPESAS FUTURAS)

IMÓVEL LASTRO (Nº DA OBRA)	RGI/MATRÍCULA/ENDEREÇO			SPE	POSSUI HABIT E-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
IPEROIG	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	72767, 62877, 120.398, 120401, 122571, 136427, 136428, 136429, 135.347 e 135.348	Rua Iperoig, nºs 166, 1.043, 180, 168, 156, 154, 138, 140 e Rua João Ramalho, nºs 1.049, 1.051 e 1.041	ONE IPEROIG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CNPJ 35.371.976/0001-55)	Não	R\$34.715.483,03	100%	R\$11.597.453,97	Não



**ANEXO XI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

IMÓVEL LASTRO  (nº da Obra)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)						
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S
		2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
<b>IPEROIG</b>	<b>R\$34.715.483,03</b>	0	0	4.486	10.626	15.214	4.390	0

Este documento foi assinado digitalmente por Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Kaluama Zacchi Alarcon, Monica Miuki Fujii, Leticia Viana Rufino e Leticia Viana Rufino. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C733-3073-BC0B-5DA2.



**ANEXO XII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO**  
**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE**  
**SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 23 DE JUNHO DE 2021**

**Modelo de Relatório de Acompanhamento**  
**DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DA CCB**

São Paulo, [DATA]

À

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

**Ref.: Relatório semestral sobre uso dos recursos**

A [devedora/qualificar], inscrita no CNPJ sob o nº [x], neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos da Cláusula 2.5 da CCB nº [x] vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos líquidos obtidos mediante a emissão da CCB utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$ [●] ([●] reais), e referente ao período semestral de [●] a [●], sendo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovente de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	%	R\$
Total destinado no semestre							R\$		
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data							R\$		
Valor Líquido da Oferta a destinar							R\$		
Valor da Oferta							R\$		

Acompanha o presente os Documentos Comprobatórios previstos na CCB.



Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br).

Atenciosamente,

**[emissora]**

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

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

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C733-3073-BC0B-5DA2> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C733-3073-BC0B-5DA2



### Hash do Documento

153C1341A11FF01F07DCFA29E756DEF05DA98C7C1452BA4B89AF25DA5438622F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/06/2021 é(são) :

- Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 23/06/2021  
18:40 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
23/06/2021 18:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Kaluama Zacchi Alarcon (Signatário) - 389.317.148-74 em  
23/06/2021 16:59 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Monica Miuki Fujii (Signatário) - 075.457.968-96 em 23/06/2021  
16:55 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Leticia Viana Rufino (Signatário) - 332.360.368-00 em 23/06/2021  
16:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

