

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA  
ORE SECURITIZADORA S.A.**

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TPA TERRAÇO REPÚBLICA  
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

**Celebrado entre**

**ORE SECURITIZADORA S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

**e**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

Datado de 14 de dezembro de 2022

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

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

**ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

**RESOLVEM AS PARTES**, firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476/09, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

“ <u>Adquirente(s)</u> ”:	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ <u>Afiladas</u> ”:	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelos Fiadores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora seus acionistas, e/ou por qualquer dos Fiadores.
“ <u>Agente de Avaliação</u> ”	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações dos Imóveis, bem como para

	<p>medição da evolução das obras no Empreendimento Imobiliário e emissão do Relatório de Medição de Obra. A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes:</p> <p><b>(a) Cushman &amp; Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10;</p> <p><b>(b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28;</p> <p><b>(c) D.L.R. Engenheiros Associados S/C Ltda.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.100.002/0001-52;</p> <p><b>(d) C&amp;D Projetos e Construções</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.724.877/0001-96;</p> <p><b>(e) CTE Centro de Tecnologia e Edificações Ltda.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 64.030.638/0001-58;</p> <p><b>(f) VIP Vitorias e Inspeções Prediais Engenharia Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 04.782.006/0001-19; ou</p> <p><b>(g)</b> qualquer outra prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Devedora para este fim, previamente aprovada pela Emissora.</p>
<u>"ARCA da Emissora":</u>	A ata de reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 03 de junho de 2019 e registrada em 13 de junho de 2019 na JUCESP sob o nº 320.914/19-7, por meio da qual foi aprovada a presente Emissão.
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário, a Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros e a Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros":</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis Pinheiros, a ser constituída pela TPA Patrimonial, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a anuência da Devedora, do Sr. José Roberto e da Sra. Vera Lúcia para assegurar o cumprimento das

	Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã":</u>	A futura alienação fiduciária do Imóvel Butantã, a ser constituída pelo Sr. Mauro e pela Sra. Eugenia, como proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a anuência da Devedora, e mediante a superação da condição suspensiva prevista no referido contrato, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Empreendimento Imobiliário, a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas, a ser constituída pelos sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a anuência da Devedora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4. do presente instrumento.
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.1. do Termo de Emissão.
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.2. do Termo de Emissão.
<u>"ANBIMA":</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

	Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”:</u>	Investimentos em ativos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emitidos pelas Instituições Financeiras Permitidas assim como em cotas do fundo Galápagos Iguana Fundo de Investimento Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.1887.856/0001-70, e de outros fundos semelhantes geridos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.
<u>“Assembleia(s) Especial(ais) de Investidores”:</u>	Qualquer assembleia geral de Titulares dos CRI.
<u>“BACEN”:</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“B3”:</u>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Boletim(ns) de Subscrição”:</u>	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI, cujo modelo consta como anexo ao Contrato de Distribuição.
<u>“Cartórios de Registro de Imóveis”:</u>	O 5º Cartório de Registro de Imóveis, o 10ª Oficial de Registro de Imóveis, e o 18º Registro de Imóveis, todos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, quando mencionados em conjunto.
<u>“CCI”:</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da

	Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Unidades, sobre os Direitos Creditórios Sinistro, sobre os Direitos Creditórios Conta Vinculada e sobre a Conta Vinculada, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	O " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> ", atualmente em vigor.
" <u>CNPJ/ME</u> ":	O Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> ":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes à Integralização</u> ":	São as Condições Precedentes à Primeira Integralização e as Condições Precedentes às Integralizações Subsequentes, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Condições Precedentes à Liberação</u> ":	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a liberação de todo e qualquer valor do Fundo de Obras, conforme dispostas na Cláusula 4.12. do Termo de Emissão.
" <u>Condições Precedentes à Primeira Integralização</u> ":	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a primeira integralização

	das Notas Comerciais, conforme dispostas na Cláusula 4.9. do Termo de Emissão.
<u>"Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes":</u>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para as demais integralizações das Notas Comerciais, conforme dispostas na Cláusula 4.10. do Termo de Emissão.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 4653-1, mantida na agência nº 2374, do Banco Bradesco S.A. (237).
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 30.689-1, mantida na agência nº 2926, do Itaú Unibanco S.A. (341), ou outra conta bancária tempestivamente informada pela Devedora para o recebimento de valores previstos neste instrumento.
<u>"Conta Vinculada":</u>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 08195955-3, mantida na agência nº 0001, do Banco Money Plus SCMEPP Ltda. (274) e que será objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado pela TPA Patrimonial, na qualidade de proprietária e fiduciante dos Imóveis Pinheiros, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, o Sr. José Roberto e a Sra. Vera Lúcia, na qualidade de intervenientes anuentes.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado pelo Sr. Mauro e a Sra. Eugênia, na qualidade de proprietários e fiduciantes do Imóvel Butantã, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora na qualidade de interveniente anuente.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante do Imóvel Empreendimento Imobiliário, e quando da

	finalização das obras e o desmembramento das matrículas das respectivas Unidades, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado pelo Sr. Mauro e pela TPA Desenvolvimento, na qualidade de fiduciantes, detentores das quotas da Devedora, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora na qualidade de interveniente anuente.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante dos Direitos Creditórios, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (Quadragesima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores.
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário, em conjunto.
<u>"Contratos de Garantia":</u>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Termo de Emissão, para os fins do Fiadores;</li> <li>(ii) Contrato de Cessão Fiduciária;</li> <li>(iii) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis</li> <li>(iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e</li> </ul> Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para



	assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Contrato(s) de Venda e Compra”:</u>	São os contratos de comercialização de cada uma das Unidades, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes, devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais constituem os Direitos Creditórios Unidades.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A <b>BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, Conjunto 1101 – Edifício Central, Vila Olímpia, CEP 04.547-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.650.236/0001-92.
<u>“CPF/ME”:</u>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Todos os direitos creditórios oriundos relacionados às Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Emissora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, atualizações monetárias (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: <b>(i)</b> de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; <b>(ii)</b> de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; <b>(iii)</b> dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; <b>(iv)</b> de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da

	Devedora; e <b>(v)</b> de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado.
" <u>CRI</u> ":	São os certificados de recebíveis imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora.
" <u>Cronograma de Destinação</u> ":	O cronograma físico e financeiro estipulado no Anexo I do Termo de Emissão que estabelece a previsão de Destinação dos Recursos Gastos Futuros, pela Devedora, com os recursos captados por meio do Termo de Emissão.
" <u>Cronograma de Obras</u> ":	O cronograma físico e financeiro estipulado no Anexo V do Termo de Emissão que estabelece, entre outras informações, a previsão de despesas de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. O cronograma será utilizado para determinar o valor de cada Liberação a ser disponibilizada à Devedora.
" <u>Cronograma de Pagamentos</u> ":	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Remuneração, nos termos deste instrumento.
" <u>CSLL</u> ":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Cálculo</u> ":	Todo dia 15 (quinze) de cada mês.
" <u>Data de Emissão</u> ":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 14 de dezembro de 2022.
" <u>Data(s) de Integralização dos CRI</u> ":	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
" <u>Data(s) de Pagamento</u> ":	Cada uma das datas de pagamento de amortização

	programada e/ou da Remuneração, estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<u>"Data de Primeira Integralização dos CRI":</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
<u>"Data de Vencimento":</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 20 de dezembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de amortização programada, Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Decreto nº 6.306/07":</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<u>"Decreto nº 7.487/11":</u>	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
<u>"Decreto nº 8.426/15":</u>	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
<u>"Decreto nº 10.278/20":</u>	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
<u>"Decreto-Lei nº 2.394/87":</u>	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<u>"Despesas da Operação":</u>	São as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Despesas Eventuais":</u>	As despesas eventuais, listadas na Cláusula 9.4. do Termo de Emissão, as quais deverão ser pagas diretamente pela Devedora.
<u>"Despesas Iniciais"</u>	As despesas iniciais, listadas na Cláusula 11.2. do Termo de Emissão.
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	As despesas recorrentes, listadas na Cláusula 11.3. do Termo de Emissão.
<u>"Destinação de Recursos Gastos Futuros":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização.
<u>"Destinação de Recursos Reembolso":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização.
<u>"Destinação dos Recursos":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. deste

	Termo de Securitização.
<u>"Devedora":</u>	A <b>TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.249.463/0001-97.
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Direitos Creditórios":</u>	Os Direitos Creditórios Unidades, os Direitos Creditórios Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Sinistro, quando mencionados em conjunto.
<u>"Direitos Creditórios Conta Vinculada":</u>	Todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, atuais e/ou futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora com relação à Conta Vinculada, quaisquer valores ou recursos nela depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, incluindo os Direitos Creditórios Unidades, independente da fase em que se encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como as Aplicações Financeiras Permitidas realizadas com os valores depositados ou que venham a ser depositados na referida conta, e todos e quaisquer frutos e rendimentos decorrentes de referidos investimentos.
<u>"Direitos Creditórios Sinistro":</u>	Todos e quaisquer direitos creditórios a serem detidos pela Devedora decorrente da indenização estabelecida na apólice do Seguro Garantia, bem como de quaisquer outras apólices de seguro contratada pela Devedora, existentes ou que venham a existir, que tenham por objeto assegurar a obra e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.
<u>"Direitos Creditórios Unidades":</u>	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes e futuras das Unidades, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

<p><u>“Documentos Comprobatórios”:</u></p>	<p>Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos e números de notas fiscais acompanhados 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, atos societários (se aplicável) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação dos Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.</p>
<p><u>“Documentos da Operação”:</u></p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: <b>(i)</b> o Termo de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iv)</b> os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(v)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vi)</b> o Termo de Securitização; <b>(vii)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(viii)</b> as declarações de investidores profissionais dos CRI; <b>(ix)</b> as declarações exigidas pela Resolução CVM 60; <b>(x)</b> o Boletim de Subscrição <b>(xi)</b> os boletins de subscrição das Notas Comerciais; e <b>(xii)</b> os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.</p>
<p><u>“Efeito Adverso Relevante”:</u></p>	<p>Significa: (i) qualquer alteração adversa e de forma relevante e direta nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, operacionais (incluindo performance ou ativos) ou reputacionais da Devedora e dos Fiadores; (ii) a ocorrência de eventos políticos, conjunturais econômicos e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou financeiros, no Brasil ou no exterior, inclusive situações especiais de mercado e/ou no setor de atuação da Devedora e/ou dos Fiadores PJ que tenham impacto negativo e relevante direto na situação econômica, financeira ou operacional da Devedora e/ou dos</p>

	Fiadores PJ ou (iii) evento que impacte negativamente o cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão.
<u>"Emissão"</u>	A presente 45ª (quadragésima quinta) série da 1ª (primeira) Emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.
<u>"Emissora" ou "Securizadora"</u>	A <b>ORE SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<u>"Empreendimento Imobiliário":</u>	O empreendimento imobiliário denominado <i>"Edifício Terraço República"</i> , desenvolvido na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no Imóvel Empreendimento Imobiliário, objeto da Destinação dos Recursos.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
<u>"Escriturador" e "Instituição Custodiante":</u>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>"Evento(s) de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais":</u>	São os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, quando mencionados em conjunto.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos":</u>	Cada um dos eventos de vencimento antecipado automáticos das Notas Comerciais, elencados na Cláusula 8.1. do Termo de Emissão.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos":</u>	Cada um dos eventos de vencimento antecipado não automáticos das Notas Comerciais, elencados na Cláusula 8.2. do Termo de Emissão.

<u>"Fiadores"</u> :	Os Fiadores PF e os Fiadores PJ, quando mencionados em conjunto.
<u>"Fiadores PF"</u> :	O Sr. Mauro e o Sr. José Roberto, quando mencionados em conjunto.
<u>"Fiadores PJ"</u> :	A TPA Holding e a TPA Desenvolvimento, quando mencionadas em conjunto.
<u>"Fiança"</u> :	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos da Cláusula 6.2. do Termo de Emissão.
<u>"Fundo de Despesas da Operação"</u> :	O fundo de despesas da operação, que conterà os recursos necessários para o pagamento das Despesas Recorrentes, e será formado por meio de desconto do Valor das Despesas da Operação, sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Sexta do Termo de Emissão e da Cláusula 9.9. deste Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Liquidez"</u> :	O fundo de liquidez, que será destinado para pagamento de parcelas da Remuneração, em caso de eventual inadimplência no pagamento da Remuneração, e será constituído inicialmente com recursos da integralização dos CRI, mantido na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Sexta do Termo de Emissão e da Cláusula 9.8. deste Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Obras"</u> :	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e será formado por meio de desconto do montante necessário sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Sexta do Termo de Emissão e da Cláusula 9.7. deste Termo de Securitização.
<u>"Fundos"</u> :	O Fundo de Obras, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesas da Operação, quando mencionados em conjunto.

<u>"Garantias":</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Despesas da Operação; (viii) Seguro Garantia; e (ix) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Garantidores":</u>	São: (i) a própria Devedora, que é fiduciante do Imóvel Empreendimento Imobiliário e dos Direitos Creditórios, bem como titular da Conta Vinculada; (ii) os Fiadores, sendo o Sr. Mauro também fiduciante do Imóvel Butantã; (iii) a TPA Patrimonial, fiduciante dos Imóveis Pinheiros; e (iv) a Sra. Eugênia, que é fiduciante do Imóvel Butantã; bem como qualquer outra parte que venha a constituir garantias para fins de assegurar a quitação das Obrigações Garantidas.
<u>"Gravame Butantã":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Butantã, constituída em 14 de setembro de 2020, nos termos do R.11 da matrícula do Imóvel Butantã, em favor do Banco Inter S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.416.968/0001-01, a fim de garantir a dívida no valor original de R\$ 1.165.385,00 (um milhão, cento e sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e cinco reais) contraída pelo Sr. Mauro e pela Sra. Eugenia, por meio da Cédula de Crédito Bancário Digital nº 202028711.
<u>"IBGE":</u>	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"IGP-M":</u>	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>"Imóveis":</u>	O Imóvel Empreendimento Imobiliário, o Imóvel Butantã e os Imóveis Pinheiros, quando mencionados em conjunto.
<u>"Imóveis Pinheiros Central Park":</u>	Os imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 186 e Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.619, Edifício Central Park, Pinheiros, CEP 05.428-000, objeto das matrículas nº 117.652 e 117.653,



	todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>"Imóveis Pinheiros Planet Work":</u>	Os imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Edifício Planet Work, Pinheiros, CEP 05.428-000, objeto das matrículas nº 99.411, 99.412, 99.536, 99.539, 99.540, 99.543, 99.544, 99.568, 99.570, 99.572, 99.573 e 99.574, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>"Imóveis Pinheiros":</u>	Os Imóveis Pinheiros Planet Work e os Imóveis Pinheiros Central Park, quando mencionados em conjunto.
<u>"Imóvel Butantã":</u>	O imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, lote 13, da quadra 59, Butantã, CEP 05.506-020, objeto da matrícula nº 133.621 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP.
<u>"Imóvel _____ Empreendimento Imobiliário":</u>	O imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aurora, nº 904, República, CEP 01.209-001, objeto da matrícula nº 4.537 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário.
<u>"Instituições _____ Financeiras Permitidas":</u>	As instituições financeiras nas quais as Aplicações Financeiras Permitidas devem ser mantidas. São elas: Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Itaú BBA S.A., produtos financeiros de emissão ou sob administração do Grupo Fator, assim como fundos geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.706.879/0001-88.
<u>"Instrução CVM 400/03":</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 476/09":</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução Normativa 1.037":</u>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de

	nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
" <u>Instrução Normativa 1.530</u> ":	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
" <u>Instrução Normativa 1.585</u> ":	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
" <u>Intervenientes Anuentes</u> ":	A Sra. Eugenia e a Sra. Vera Lúcia, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF</u> ":	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
" <u>IPC</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.
" <u>ISSQN</u> ":	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> ":	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

" <u>Lei nº 6.404/76</u> "	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> ":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.065/95</u> ":	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.249/95</u> ":	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.430/96</u> ":	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.532/97</u> ":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.718/98</u> ":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.637/02</u> ":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.833/03</u> ":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.053/04</u> ":	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada.

" <u>Lei nº 12.431/11</u> ":	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme alterada.
" <u>Lei nº 12.844/13</u> ":	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada.
" <u>Lei nº 13.874/19</u> ":	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.063/20</u> ":	A Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.430/22</u> ":	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Liberação</u> ":	Significa cada liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
" <u>Medida Provisória 2.200-2</u> ":	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
" <u>MDA</u> ":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Notas Comerciais</u> ":	As 30.000 (trinta mil) notas comerciais, da 1ª (primeira) emissão, em série única, para colocação privada da Devedora, a ser realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância ao disposto nos termos do Termo de Emissão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, considerando os Encargos Moratórios, caso aplicável, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado.

"Oferta Restrita":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar":	Significa <b>(i)</b> qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou <b>(ii)</b> qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou <b>(iii)</b> qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação":	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
"Parte" ou "Partes":	Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) rendimentos líquidos auferidos com Aplicações Financeiras Permitidas após a instituição do regime

	fiduciário; (vi) quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos; e (vii) Conta Vinculada, bem como quaisquer valores existentes na Conta Vinculada.
<u>"Período de Carência":</u>	Haverá carência de 100% (cem por cento) no pagamento da amortização do Valor Total da Emissão, durante os primeiros 17 (dezesete) meses, contados da Data de Emissão, período no qual será devido apenas o pagamento da Remuneração.
<u>"Período(s) de Capitalização":</u>	O intervalo de tempo que se inicia <b>(i)</b> na Data de Integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização ou, <b>(ii)</b> na Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Cálculo imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
<u>"PIS":</u>	O Programa de Integração Social.
<u>"Prazo de Colocação dos CRI":</u>	O prazo de 6 (seis) meses contados do registro dos CRI na B3, observado o disposto na Instrução CVM 476/09.
<u>"Prazo Máximo de Colocação dos CRI":</u>	O prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09.
<u>"Preço de Integralização":</u>	O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<u>"Primeira Liberação":</u>	A primeira liberação de recursos, após o cumprimento das Condições Precedentes à Primeira Integralização.
<u>"Quotas":</u>	São as quotas representativas na totalidade do capital social da Devedora, detidas pela TPA Desenvolvimento e pelo Sr. Mauro.

<p><u>"Razão de Garantia":</u></p>	<p>O somatório <b>(i)</b> do saldo devedor dos Direitos Creditórios Unidades decorrentes das vendas das Unidades do Imóvel Empreendimento Imobiliário, que estejam em dia ou com atraso inferior a 180 (cento e oitenta) dias contados da última parcela vencida e não paga; com <b>(ii)</b> o valor das Unidades em Estoque, avaliado pela metodologia de avaliação das Garantias prevista na Cláusula Sexta do Termo de Emissão; e com <b>(iii)</b> o valor de mercado dos Imóveis Pinheiros e Imóvel Butantã, conforme informado nos laudos de avaliação elaborados por um dos Agentes de Avaliação, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária. Os laudos de avaliação dos Imóveis Pinheiros e Imóvel Butantã terão a validade de 12 (doze) meses.</p> <p>O somatório de (i), (ii) e (iii) deverá corresponder a, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, apurado na última Data de Pagamento.</p>
<p><u>"Regime Fiduciário":</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430/22, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.</p>
<p><u>"Relatório de Medição de Obras":</u></p>	<p>O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento Imobiliário, elaborado mensalmente pela Devedora e verificado pelo Agente de Avaliação, nos moldes do Anexo VII do Termo de Emissão. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.</p>

<p><u>"Relatório Semestral"</u>:</p>	<p>O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma do Anexo VIII a este instrumento, para fins de comprovação da Destinação de Recursos Gastos Futuros.</p>
<p><u>"Remuneração"</u>:</p>	<p>A remuneração descrita no item (vi) da Cláusula 3.1. abaixo, e calculada de acordo com o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>"Representantes"</u>:</p>	<p>Os sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços da Devedora, e das sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora.</p>
<p><u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. do presente instrumento.</p>
<p><u>"Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais"</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.1. do Termo de Emissão.</p>
<p><u>"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.2. do Termo de Emissão.</p>
<p><u>"Resolução CMN 4.373"</u>:</p>	<p>A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</p>
<p><u>"Resolução CVM 17"</u>:</p>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>
<p><u>"Resolução CVM 30"</u>:</p>	<p>Resolução da CVM nº 30, de 1º de maio de 2021, conforme alterada.</p>
<p><u>"Resolução CVM 60"</u>:</p>	<p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.</p>
<p><u>"Seguradora"</u></p>	<p>É a seguradora responsável por realizar o pagamento segurado na apólice do Seguro Garantia. A seguradora a ser contratada para formalização da apólice do Seguro Garantia pode ser qualquer uma das seguintes:</p>



	<p><b>(a) AIG Seguros Brasil S.A.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.040.981/0001-50;</p> <p><b>(b) ARGO Seguros Brasil S.A.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.868.712/0001-31;</p> <p><b>(c) AXA Seguros S.A.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.323.190/0001-06;</p> <p><b>(d) Berkley International do Brasil Seguros S.A.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.021.544/0001-89; e</p> <p><b>(e) BMG Seguros e Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.479.603/0001-19.</p>
" <u>Seguro Garantia</u> ":	O seguro de término de obra, do tipo <i>performance bond</i> , emitido por Seguradora a ser contratado pela Devedora em montante suficiente para garantir um adicional de, no mínimo 17% (dezesete por cento) do orçamento previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, tendo por beneficiária a Emissora.
" <u>Sr. José Roberto</u> ":	O <b>JOSÉ ROBERTO TEIXEIRA PINTO</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.381.529 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 012.109.987-34, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã, CEP 05.505-020.
" <u>Sr. Mauro</u> ":	O <b>MAURO TEIXEIRA PINTO</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, bacharel em ciências econômicas, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.359.858-0 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 125.786.718-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 211, 12º andar, conj. 121, Pinheiros, CEP 05.428-000.
" <u>Sra. Eugênia</u> ":	A <b>EUGÊNIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO</b> , brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.302.191-4 – SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 149.217.118-28, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 211, 12º andar, conj. 121,

	Pinheiros, CEP 05.428-000.
"Sra. Vera Lúcia":	A <b>VERA LÚCIA MELLO TEIXEIRA PINTO</b> , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. José Roberto, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.359.856 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 153.644.438-33, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã, CEP 05.505-020.
"Taxa DI":	Tem o significado que lhe é conferido na Cláusula 5.1. deste Termo de Securitização.
"Taxa SELIC":	A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
"Termo de Emissão":	O <i>"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Para Colocação Privada, da TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."</i> celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, os Fiadores, como garantidores, e as Intervenientes Anuentes, anuindo a Fiança, tendo por objeto a emissão das Notas Comerciais.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O presente instrumento.
"TPA Desenvolvimento":	A <b>TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.610.410/0001-66.
"TPA Holding":	A <b>TPA HOLDING LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.724.054/0001-68.

<p><u>“TPA Patrimonial”:</u></p>	<p>A <b>TPA – PATRIMONIAL LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.780.893/0001-96.</p>
<p><u>“Unidades”:</u></p>	<p>As futuras unidades autônomas comercializadas e não quitadas e/ou aquelas em estoque que irão compor o Empreendimento Imobiliário, originadas do Imóvel Empreendimento Imobiliário, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula principal, quando do desmembramento desta e conseqüente criação das matrículas individualizadas das Unidades.</p>
<p><u>“Unidades em Estoque”:</u></p>	<p>São as Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade da Devedora.</p>
<p><u>“Valor da Primeira Liberação”:</u></p>	<p>O valor que será liberado à Devedora, quando do cumprimento das Condições Precedentes à Primeira Integralização, na forma estabelecida na Cláusula 4.11. do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Valor das Despesas da Operação”:</u></p>	<p>O valor das Despesas Iniciais e das Despesas Recorrentes, que será descontado do montante a ser liberado à Devedora, nos termos das Cláusulas 11.2. e 11.3. do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Valor do Fundo de Obras”:</u></p>	<p>O valor equivalente aos gastos a incorrer para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme Cronograma de Obras validado pelo Agente de Avaliação.</p>
<p><u>“Valor Inicial do Fundo de Liquidez”:</u></p>	<p>O valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a ser constituído na Data de Primeira Integralização dos CRI, que caso necessário, poderá ser utilizado para o pagamento</p>

	das parcelas de Remuneração.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas da Operação":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.9. deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Liquidez":</u>	O valor equivalente a 2 (duas) vezes a maior parcela de Remuneração vincenda, considerando para seu cálculo o fluxo projetado de pagamento mensal da Remuneração, tendo como referência, para efeitos de cálculo, a Taxa DI atual no período de verificação.
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>"Valor Total da Emissão":</u>	Significa, na Data de Emissão, o valor correspondente de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

**1.1.** Aprovação: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na ARCA da Emissora, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da presente Emissão.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

**2.2.** Valor Nominal: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Notas Comerciais, com valor nominal total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, observada a possibilidade de distribuição parcial, qual seja 14 de dezembro de 2022.

**2.2.1.** Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.2.3.** O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26, da Lei nº 14.430/22.

**2.3.** Desembolso: Nos termos da Cláusula 4.8. e seguintes do Termo de Emissão, a Emissora realizará o desembolso dos recursos oriundos das Notas Comerciais, por meio de depósito na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI.

**2.3.1.** Uma vez desembolsados, os recursos oriundos das Notas Comerciais existentes na Conta Centralizadora serão utilizados pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para o pagamento de todos os tributos, bem como para a constituição dos Fundos na Conta Centralizadora.

**2.3.2.** Após a dedução do valor necessário para a criação dos Fundos e do pagamento das despesas da Operação, observado o cumprimento das Condições Precedentes à Liberação, o Valor do Fundo de Obras será liberado pela Emissora à Devedora, por meio de transferência dos respectivos recursos, da Conta Centralizadora para a Conta de Livre Movimentação, na forma indicada no Termo de Emissão.

**2.3.3.** Sem prejuízo do acima disposto, nenhuma liberação ou devolução de quaisquer recursos à Devedora será realizada na hipótese em que a Devedora e/ou os Garantidores estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação.

**2.4.** Liberação dos Recursos: A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI, conforme venham a ocorrer, ficará retida na Conta Centralizadora, e será disponibilizada pela Emissora à Devedora, em tranches, na Conta de Livre Movimentação, após o cumprimento integral, cumulativo e sequencial das **(i)** Condições Precedentes à Primeira Integralização, nos termos da Cláusula 4.9. do Termo de Emissão; **(ii)** Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes, nos termos da Cláusula 4.10. do Termo de Emissão; e **(iii)** Condições Precedentes à Liberação, nos termos da Cláusula 4.12. do Termo de Emissão.

**2.5.** Objeto e Distribuição dos CRI: Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo Preço de Integralização, não sendo admitido ágio ou deságio.

### **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, possui as seguintes características:

- (i)** Emissão: 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii)** Série: 45ª (quadragésima quinta);
- (iii)** Quantidade de CRI: serão emitidos até 30.000 (trinta mil) CRI, observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (iv)** Valor Total da Emissão: o Valor total da Emissão será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (v)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Remuneração: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.2. do presente Termo de Securitização;
- (vii)** Datas de Pagamento dos Remuneração: a Remuneração será paga nas datas de pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (viii)** Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária dos CRI, os CRI serão amortizados conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (ix)** Atualização Monetária: não há;
- (x)** Regime Fiduciário: sim;
- (xi)** Garantias: os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Garantias;
- (xii)** Coobrigação da Emissora: não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (xiii)** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

**(xiv)** Data de Emissão: 14 de dezembro de 2022;

**(xv)** Local de Emissão: São Paulo, SP;

**(xvi)** Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2027;

**(xvii)** Prazo de Emissão: 60 (sessenta) meses, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização; e

**(xviii)** Riscos: conforme Cláusula Vigésima - "Fatores de Risco" - deste Termo de Securitização.

**3.2.** Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

**3.3.** Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476/09 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

**3.3.1.** A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, sendo realizada por intermédio do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60.

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

**(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

**(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

**3.3.4.** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476/09, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476/09.

**3.4.** Distribuição dos CRI: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que, caso a Primeira Liberação relativa ao Valor da Primeira Liberação não tenha ocorrido até o Prazo Máximo de Colocação, a Oferta Restrita será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, as Notas Comerciais serão automaticamente resgatadas, com os seus consequentes cancelamentos e, conseqüentemente, **(i)** extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor Total da Emissão, na forma do Termo de Emissão, **(ii)** a Devedora e os Fiadores ficarão obrigados a reembolsar à Emissora dos custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, além da Remuneração do período; **(iii)** uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias serão liberadas pela Emissora; e **(iv)** os recursos existentes na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusivamente imputável à Devedora e/ou aos Fiadores, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

**3.4.1.** No caso de cancelamento da Oferta Restrita e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidos com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Sendo certo que, os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação integral das Obrigações Garantidas serão da Devedora.



**3.4.2.** Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, cada Investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** do montante equivalente à Primeira Liberação.

**3.5.** Aumento da Emissão: Conforme disposto no § 4º, artigo 35, da Resolução CVM 60, o valor da Emissão somente poderá ser aumentado na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para tanto. O aumento do valor da Emissão ocorrerá após deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, convocada com este propósito, por meio de emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

**3.6.** Encerramento da Oferta: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, ou quando o Prazo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

**3.6.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476/09, ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível.

**3.6.2.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**3.6.3.** Observadas as restrições de negociação acima, e exceto quanto ao disposto na Cláusula 3.6.2 acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.7.** Prazo Máximo de Colocação: A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta Restrita deve ser

realizada no Prazo Máximo de Colocação dos CRI.

**3.8.** Lista dos Investidores: O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: **(i)** o nome das pessoas procuradas; **(ii)** o número do CPF/ME ou CNPJ/ME; **(iii)** a data em que foram procuradas; e **(iv)** a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**3.9.** Custódia dos CRI: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

**3.9.1.** Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED.

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

**4.1.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições dos Boletins de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

**4.2.** Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor Total da Emissão, conforme disposto no Termo de Emissão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos **(i)** para o custeio das obras necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário ("Destinação de Recursos Gastos Futuros") e **(ii)** para o reembolso dos gastos já incorridos pela Devedora referentes à aquisição, manutenção, reforma e/ou construção do Empreendimento Imobiliário realizados nos últimos 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de encerramento da Oferta Restrita ("Destinação de Recursos Reembolso" e, quando em conjunto com a Destinação de Recursos Gastos Futuros, simplesmente "Destinação dos Recursos")

**4.2.1.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme a Cláusula 3.7. e seguintes do Termo de Emissão.

**4.3.** Destinação de Recursos Reembolso: Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão para Destinação de Recursos Reembolso, foram destinados para o reembolso das despesas já incorridas pela Devedora, nos termos do item "ii" da Cláusula 4.2. acima.

**4.3.1.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, os respectivos Documentos Comprobatórios, incluindo, mas não se limitando, a planilha com o descritivo dos itens e respectivos valores gastos, comprovando o total de R\$ 7.751.708,97 (sete milhões, setecentos e cinquenta e um mil, setecentos e oito reais e noventa e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou conforme o Termo de Emissão, que as despesas imobiliárias objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**4.3.2.** Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das despesas envolvidas na Destinação de Recursos Reembolso, os recursos no valor acima mencionado eventualmente disponibilizados à Devedora a esse título serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

**4.4.** Destinação de Recursos Gastos Futuros: Os recursos captados por meio da Emissão para Destinação de Recursos Gastos Futuros, deverão ser destinados ao Empreendimento Imobiliário até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma de Destinação disposto no Anexo I do Termo de Emissão, observado o disposto abaixo.

**4.4.1.** O Cronograma de Destinação é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma de Destinação não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Destinação deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**4.4.2.** O Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, poderão ser objeto de aditamento, caso seja entendido como necessário, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores, caso exista necessidade de atualização dos percentuais da Destinação dos Recursos Gastos Futuros, destinada ao Empreendimento Imobiliário. A eventual inclusão de novo(s) empreendimento(s) destinatário(s), por sua vez, deverá ser aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, respeitado o quórum definido neste presente instrumento.

**4.5.** Procedimento de Verificação da Destinação de Recursos Gastos Futuros: A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Securitizadora da Destinação de Recursos Gastos Futuros, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos

meses de junho e dezembro, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Semestral, conforme modelo indicado no Anexo VIII, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.4. acima, acompanhado das informações a respeito de todos Documentos Comprobatórios; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 30 (trinta) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelo referidos órgãos -, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

**4.5.1.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais ao Empreendimento Imobiliário, a partir do Relatório Semestral e pela análise amostral dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula 4.5. e do Termo de Emissão.

**4.5.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora a respeito do acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário no Relatório Semestral.

**4.5.3.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação dos Recursos Gastos Futuros, o que deverá ocorrer necessariamente até a Data de Vencimento, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 4.5. acima e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação de verificação da Destinação dos Recursos Gastos Futuros.

**4.5.4.** A Devedora disponibilizará ao Agente Fiduciário e à Emissora, conforme aplicável, até o 10º (décimo) dia posterior à data final do Cronograma de Destinação, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação dos Recursos Gastos Futuros, devendo estas comprovações terem data anterior à Data de Vencimento.

**4.5.5.** A Emissora ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a Destinação dos Recursos Gastos Futuros ou sobre suas condições financeiras que julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Devedora, devendo esta enviar a Emissora e ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os

documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos valores desembolsados na destinação de recursos previstas no Termo de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

**4.5.6.** As obrigações relacionadas à comprovação da Destinação de Recursos Gastos Futuros, prevista nas cláusulas acima subsistirão até a comprovação integral da aplicação dos recursos, ainda que as Notas Comerciais e os CRI venham, por qualquer motivo, a ser objeto de pagamento ou vencimento antecipado, conforme o caso.

**4.5.7.** A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos deste Termo de Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.5., exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista na Cláusula Terceira do Termo de Emissão está limitado ao valor das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO**

**5.1.** Remuneração: A remuneração dos CRI será composta pelos juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da Data de Primeira Integralização dos CRI.

**5.2.** Cálculo da Remuneração: A Remuneração será devida mensalmente, nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

$J$  = valor unitário da Remuneração acumulado no período, calculada com 8 (oito)

casas decimais sem arredondamento;

$Vne$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da Data de Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Cálculo, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator Juros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

$FatorDI$  = produtório das Taxas DI desde a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Cálculo, inclusive, até a próxima Data de Cálculo, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$n$  = número total de Taxas DI utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

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

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

Onde:

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

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

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{Du}{252}}$$

Onde:

*Spread* = 5,00% (cinco por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

*Du* = número de Dias Úteis entre a Data de Primeira Integralização dos CRI, ou Data de Cálculo anterior (inclusive), o que ocorrer por último e a próxima Data de Cálculo, ou data de cálculo (exclusive), sendo "Du" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) 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.
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- (iv) para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja dia útil, deve-se adotar o dia útil imediatamente anterior. Se a Data de Cálculo cair em um dia não útil, deve-se considerar para fins do cálculo e da definição da Taxa DI, que a Data de Cálculo estará definida no Dia Útil imediatamente anterior.

**5.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI:** Se, em qualquer das Datas de Cálculo previstas neste instrumento, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou Data de Vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.3.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por

imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste instrumento, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

**5.3.2.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar, na forma e nos termos deste Termo de Securitização, Assembleia Especial de Investidores para que a Emissora defina, representando o interesse dos referidos titulares, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste instrumento, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

**5.3.3.** Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

**5.3.4.** Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares dos CRI, a Devedora deverá quitar a integralidade de suas obrigações pecuniárias oriundas do Termo de Emissão, com seu consequente cancelamento, devendo a Emissora realizar o Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Cálculo, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem que acarrete ônus adicional para a Devedora. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última disponível.

**5.4. Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI **(i)** até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, passando esse a ser considerado como o dia de pagamento, sem qualquer implicação em Encargos Moratórios; e **(ii)** pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 1 (um) Dia Útil, sendo os valores



de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI**

**6.1.** Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada dos CRI, os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, observada o Período de Carência.

**6.2.** Cálculo da Amortização: As parcelas de amortização do Valor Total da Emissão serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde:

$A_{ai}$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$V_{ne}$  = conforme definido na Cláusula 5.2 acima.

$T_{ai}$  = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

**6.3.** Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado das Notas Comerciais: Nos termos da Cláusula 5.4. e seguintes do Termo de Emissão, parte ou a totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas no Termo de Emissão a esse respeito.

**6.3.1.** Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto no Termo de Emissão.

**6.4.** Amortização Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da amortização programada dos CRI, os CRI serão amortizados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; observado o limite de amortização de

98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ("Amortização Extraordinária dos CRI").

**6.4.1.** Nos casos acima a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, na forma prevista do Termo de Emissão e sem o acréscimo de prêmio.

**6.5.** Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados **(i)** de forma antecipada e obrigatória, nas hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais e caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora, **(ii)** de forma antecipada e facultativa, nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI").

**6.5.1.** Nos casos acima a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência do Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão e sem o acréscimo de prêmio.

**6.5.2.** Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incluindo, mas não apenas a Remuneração e os demais encargos aplicáveis, terão a destinação disposta no Termo de Emissão e, conseqüentemente, serão utilizados, conforme aplicável, para **(i)** a amortização extraordinária parcial, acrescida da respectiva Remuneração, calculados nos termos deste instrumento, observado o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, ou, conforme aplicável, **(ii)** o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

**6.5.3.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

**7.1.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da

excussão/execução de qualquer 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:

- (i) pagamento das Despesas da Operação, incluindo, se necessário, o pagamento de multas e encargos, se aplicável;
- (ii) recomposição de qualquer dos Fundos (exceto pelo Fundo de Liquidez), conforme aplicável, nos termos da Cláusula Sexta do Termo de Emissão e deste instrumento;
- (iii) pagamento da Remuneração;
- (iv) recomposição do Fundo de Liquidez, se necessário;
- (v) amortização programada dos CRI, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (vi) Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta.

## **CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

**8.1.** Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, na ocorrência das hipóteses listadas na Cláusula Oitava do Termo de Emissão.

**8.1.1.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, convocar uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

**8.1.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.1. acima, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, tão logo da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 8.1., do Termo de Emissão, sendo certo que na ocorrência das demais hipóteses previstas na Cláusula 8.2. do Termo de Emissão e não taxativamente enumeradas nesta cláusula, a decretação do vencimento antecipado dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, conforme mecânicas e quóruns de convocação e deliberação descritos neste Termo de Securitização.

**8.1.3.** Caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.1.1. acima, seja instalada **(i)** em primeira convocação, os Titulares dos CRI representando no mínimo 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação, presentes à Assembleia Especial de Investidores; ou **(ii)** em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a realização do Resgate Antecipado dos CRI, será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores aprovando a declaração do vencimento antecipado.

**8.1.4.** Observado o disposto na Cláusula Décima Quarta abaixo, caso a Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, não seja instalada, as Notas Comerciais não serão consideradas como antecipadamente vencidas e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate antecipado, e será formalizada uma ata de Assembleia Especial de Investidores constatando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**8.1.5.** Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu conseqüente cancelamento, devendo efetuar o pagamento correspondente, conforme previsto no Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora à Devedora, informando a respeito da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que os recursos oriundos do referido pagamento serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

**8.1.6.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a B3 da data de realização do Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsão da Cláusula 6.5.3. acima.

**8.1.7.** Caso a Devedora deixe de efetivar o pagamento previsto na Cláusula 8.1.4. acima, no prazo previsto no Termo de Emissão, sobre o montante devido incidirão os Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora na efetivação do pagamento.

## **CLÁUSULA NONA – GARANTIAS**

**9.1.** Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

**9.1.1.** Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e inadimplemento pela Devedora e/ou pelos Fiadores do saldo devedor das Notas Comerciais

no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar as Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos instrumentos.

**9.2.** Fiança: Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis com a Devedora pelo pagamento das Obrigações Garantidas.

**9.2.1.** Nos termos do Termo de Emissão, os Fiadores declararam estar devidamente autorizados a constituir a Fiança, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Notas Comerciais venham a ser executadas.

**9.2.2.** Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes da Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Emissora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores, no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

**9.2.3.** As obrigações decorrentes do Termo de Emissão serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

**9.2.4.** A Fiança considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**9.2.5.** Os Fiadores reconheceram que: **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações no Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; **(ii)** deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no Termo de Emissão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação

da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

**9.2.6.** Os Fiaidores reconheceram, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos no Termo de Emissão foram causa fundamental para a emissão das Notas Comerciais e para a concessão do crédito para a Devedora.

**9.2.7.** Os Fiaidores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

**9.2.8.** A Fiança extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

**9.3.** Alienação Fiduciária de Imóveis: A Devedora, a TPA Patrimonial, o Sr. Mauro e a Sra. Eugênia constituirão a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis dos quais são proprietários, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 6.3. e seguintes do Termo de Emissão.

**9.3.1.** Adicionalmente, as Partes estão cientes de que o Imóvel Butantã atualmente se encontra onerado, sendo certo que a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã estará condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à quitação das dívidas oriundas o Gravame Butantã.

**9.3.2.** Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades. Os referidos instrumentos deverão conter determinadas cláusulas obrigatórias e os recursos oriundos das vendas serão utilizados de acordo com o disposto no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**9.3.3.** A Devedora, a TPA Patrimonial, o Sr. Mauro e a Sra. Eugênia, conforme o caso, às suas expensas, deverão protocolar para registro os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de seus eventuais aditamentos, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

**9.3.4.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.3.2. acima, a Devedora, a TPA Patrimonial, o Sr. Mauro e a Sra. Eugênia, conforme o caso, se obrigam a obter o registro da alienação fiduciária nas matrículas dos Imóveis e/ou de seus eventuais aditamentos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias no caso de exigências cartorárias e, comprovada a efetiva diligência da Devedora, da TPA Patrimonial, do Sr. Mauro e da Sra. Eugênia, conforme o caso, para atender tais exigências, e

entregá-los à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em conjunto com 1 (uma) via digital dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**9.3.5.** A Devedora compromete-se, ainda, a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compras, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o Adquirente tem conhecimento da Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário, sob pena de nulidade do ato, incluindo, mas não limitando aquelas previstas no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário, sendo certo que a Devedora deverá garantir que a Emissora compareça como interveniente anuente em todo e qualquer contrato de alienação das Unidades, incluindo os Contratos de Venda e Compra e os contratos de financiamento imobiliário contratados pelos Adquirentes para quitação dos Direitos Creditórios Unidades, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos previstos no Termo de Emissão

**9.4.** Alienação Fiduciária de Quotas: O Sr. Mauro e a TPA Desenvolvimento constituirão a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas da Devedora dos quais são respectivamente proprietários, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado o disposto na Cláusula 6.4. e seguintes do Termo de Emissão.

**9.4.1.** A Devedora, às suas expensas, deverá protocolar para registro o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como os eventuais aditamentos, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou de seis eventuais aditamentos, conforme aplicável.

**9.4.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.4.1. acima, a Devedora se obriga a obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus eventuais aditamentos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias no caso de exigências cartorárias e, comprovada a efetiva diligência da Devedora para atender tais exigências, e encaminhar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, 1 (uma) via digital registrada do referido instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

**9.4.3.** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de alteração no Contrato Social da Devedora e arquivamento de tal instrumento na JUCESP, o que deverá ser feito em até 2 (dois) dias corridos contados da data de assinatura Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**9.5. Cessão Fiduciária:** A Devedora constituiu, ainda, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Unidades, sendo objeto de tal garantia os Direitos Creditórios Unidades, presentes e futuros. Os Direitos Creditórios Unidades são oriundos da presente e futura comercialização das Unidades, conforme Contratos de Compra e Venda, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 6.5. e seguintes do Termo de Emissão. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituiu a cessão fiduciária sobre a Conta Vinculada e sobre os Direitos Creditórios Conta Vinculada e, ainda, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Sinistro.

**9.5.1.** Nos termos da Cláusula 5.4.1. do Termo de Emissão e seguintes, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, conforme aplicável, serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, sem o acréscimo de prêmio, realizada mediante retenção na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, de 85% (oitenta e cinco por cento) do somatório dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, através do mecanismo de “*Cash Sweep*” estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária. Nessa hipótese, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI nos exatos valores que venha a receber em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

**9.5.2.** A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais será realizada nos termos da Cláusula 5.4.1. e seguintes do Termo de Emissão e da Cláusula 4.5. e seguintes do Contrato de Cessão Fiduciária, sem o acréscimo de prêmio.

**9.5.3.** A Devedora, às suas expensas, deverá protocolar para registro o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais perante os Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável. A Devedora se obriga a obter o registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias no caso de exigências cartorárias e, comprovada a efetiva diligência da Devedora para atender tais exigências, e deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados perante o cartório competente, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros, observado os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

**9.6. Fundos:** Adicionalmente, serão constituídos os Fundos com recursos oriundos parcela do Valor Total da Emissão a ser desembolsado no âmbito do Termo de Emissão, conforme as regras



estabelecidas nas Cláusulas 9.6. a 9.9. abaixo.

**9.6.1.** Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, para o reestabelecimento da Razão de Garantia. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir com quaisquer das Obrigações Garantidas.

**9.6.2.** Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, incluindo, mas não apenas para o pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

**9.6.3.** Os recursos mantidos nos Fundos serão investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras Permitidas, de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integram o Patrimônio Separado, contabilizados sobre os Fundos.

**9.6.4.** Após a quitação integral das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais e dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Fundos, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

**9.7.** Fundo de Obras: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos das integralizações das Notas Comerciais deduzidos dos valores previstos na Cláusula 4.11. do Termo de Emissão.

**9.7.1.** Os recursos do Fundo de Obras, respeitando o cumprimento das Condições Precedentes à Liberação serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme previsão mensal constante no Cronograma de Obras.

**9.7.2.** O Agente de Avaliação será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário. Para isso, a Devedora deverá entregar, em periodicidade mensal ou menor, o Relatório de Medição de Obras, conforme modelo indicado no Anexo VII do Termo de Emissão, à Emissora, contendo a medição realizada pelo Agente de Avaliação, até o 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês de referência.

**9.7.3.** A Devedora deverá até o 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês enviar à Securitizadora, solicitação de Liberação de recursos do Fundo de Obras. As solicitações deverão conter o

respectivo Relatório de Medição de Obras, que ateste o cumprimento físico e financeiro do Cronograma de Obras e ao real estágio de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

**9.7.4.** A Liberação dos recursos do Fundo de Obras ocorrerá mensalmente, por meio de transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, da solicitação prevista acima.

**9.7.5.** O valor mensal dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado à proporção da evolução física e financeira do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário apontada no respectivo Relatório de Medição de Obras.

**9.7.6.** Sem prejuízo do disposto acima, nenhuma Liberação poderá ocorrer se a Devedora e/ou os Garantidores estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação.

**9.7.7.** Fica ainda certo e ajustado que, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outro dos Agentes de Avaliação pré-selecionados nos termos deste instrumento e do Termo de Emissão, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

**9.7.8.** Após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário por meio do Relatório de Medição de Obras e da emissão do respectivo "habite-se", a Emissora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o Fundo de Obras, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, a Razão de Garantia, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo de Obras serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, para Amortização Extraordinária dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

**9.8.** Fundo de Liquidez: A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 6.8. e seguintes do Termo de Emissão, bem como as subcláusulas abaixo.

**9.8.1.** Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração, em caso de eventuais inadimplências da Devedora no pagamento da Remuneração.

**9.8.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, haverá retenção dos valores dos Direitos Creditórios Unidades arrecadados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, conforme

o caso, até o próximo evento de pagamento dos CRI, que, observado a Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão direcionados para sua recomposição ou, caso após esse prazo, estes sejam insuficientes para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, a Devedora deverá depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite.

**9.8.3.** A recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, na forma prevista na Cláusula acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Liquidez, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado a partir do envio da referida notificação enviada pela Securitizadora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

**9.9.** Fundo de Despesas da Operação: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas da Operação, mantido na Conta Centralizadora, que deverá ser equivalente a, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas da Operação"), observado o disposto na Cláusula 6.9. e seguintes do Termo de Emissão, bem como as subcláusulas abaixo.

**9.9.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas da Operação serão integralmente utilizados para o pagamento das Despesas Recorrentes, sendo certo que, uma vez encerrado o Fundo de Despesas da Operação, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo de Despesas da Operação serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

**9.9.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas da Operação sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas da Operação, haverá retenção dos valores dos Direitos Creditórios Unidades arrecadados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, conforme o caso, que, observado a Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão direcionados para sua recomposição ou, caso estes sejam insuficientes para o atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite.

**9.9.2.1.** A Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para o pagamento de referida despesa, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da notificação enviada pela Securitizadora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento

de obrigação pecuniária da Devedora.

**9.10. Seguro Garantia:** Será contratado, o Seguro Garantia, em montante suficiente para garantir um adicional de, no mínimo, 17% (dezessete por cento) do orçamento previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 6.10. e seguintes do Termo de Emissão, bem como as subcláusulas abaixo.

**9.10.1** A Devedora se compromete a contratar e manter contratado, durante todo o prazo de construção e entrega do Empreendimento Imobiliário, o Seguro Garantia, tendo a Securitizadora como beneficiária direta deste. O objetivo do Seguro Garantia será garantir a indenização, até o valor fixado na correspondente apólice, por eventual aumento no custo das obras do Empreendimento Imobiliário que ultrapassem o Valor Total da Emissão.

**9.10.2.** A apólice de seguro apresentada não poderá sofrer quaisquer alterações das coberturas dos seguros e/ou reduções dos limites das indenizações e/ou serem canceladas, sem que a Securitizadora, seja certificada antecipadamente, por escrito, pela Devedora, ratificando por escrito sua anuência. A contratação do Seguro Garantia e a análise deste pela Securitizadora não isentam ou limitam a responsabilidade da Devedora que, em caso de sinistro, responderá pelos ressarcimentos de todos os danos.

**9.11. Constituição das Garantias Reais:** Na Data de Primeira Integralização dos CRI, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária, não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e, portanto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária não estarão totalmente formalizadas e constituídas, nos termos da legislação aplicável.

**9.12. Razão de Garantia:** A Razão de Garantia deverá ser observada a todo o tempo desde a Data de Emissão até a quitação integral das Obrigações Garantidas. As regras relacionadas ao cumprimento da Razão de Garantia e eventual recomposição estão previstas na Cláusula 6.12. e seguintes do Termo de Emissão.

**9.13. Ordem de Execução/Excussão:** As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1. Fatos Relevantes:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão,

bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**10.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, -colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do respectivo mês, caso não seja dia útil, o dia útil subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**10.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i)** Data base do relatório;
- (ii)** Dados Gerais:
  - (a)** Securitizadora;
  - (b)** Emissão;
  - (c)** Série;
  - (d)** Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI (R\$);
  - (e)** Quantidade de CRI;
  - (f)** Valor Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
  - (g)** Data de Emissão dos CRI;
  - (h)** Data de Vencimento dos CRI;
  - (i)** Remuneração das Notas Comerciais; e
  - (j)** Remuneração dos CRI.
- (iii)** Valor Atual por CRI:
  - (a)** Amortização do Valor Nominal Unitário;
  - (b)** Remuneração; e
  - (c)** Total.
- (iv)** Valor Atual da Emissão:
  - (a)** Amortização do Valor Nominal Unitário;
  - (b)** Remuneração; e
  - (c)** Total.
- (v)** Lastro da Emissão:
  - (a)** Valor total dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora nos últimos 30 (trinta) dias corridos; e
  - (b)** Saldo devedor das Notas Comerciais.

- (vi) Garantias:
- (a) Valor das Garantias, juntamente com os respectivos laudos de avaliação, se for o caso, nos termos das Notas Comerciais;
  - (b) Cálculo da Razão de Garantia;
  - (c) Valor dos Fundos;
  - (d) Valor total dos Direitos Creditórios Unidades recebidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada no mês de referência; e
  - (e) Histórico de venda das Unidades, conforme previsto no Termo de Emissão.

**10.3. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização dele na CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**10.4. Veracidade das Informações:** Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**10.5. Notificação aos Titulares dos CRI:** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, a partir da data do conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**10.6. Administração dos Créditos Imobiliários:** A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

**10.7. Obrigações Legais:** Além das obrigações previstas nesta Cláusula Décima, a Emissora obriga-se a cumprir as obrigações aplicáveis constantes na Resolução CVM 60.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Regime Fiduciário:** Em observância aos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430/22 a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus acessórios, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Vinculada e os Fundos.

**11.2. Separação Patrimonial:** Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias, a Conta Vinculada e os Fundos estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, das Despesas da Operação previstas neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, sendo admitido, para esse fim, a dação em pagamento.

**11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 27, VI, da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, as Garantias, a Conta Vinculada e os Fundos responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando 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, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

**11.4. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora **(i)** administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios; **(iii)** manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

**11.4.1.** A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja dezembro de cada ano, as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, com divulgação até março de cada ano.

**11.4.2.** Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

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

mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

**11.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora:** A Emissora se obriga a pagar as Despesas da Operação, com os recursos do Fundo de Despesas da Operação, conforme sejam devidas, cujo valor será retido do Valor Total da Emissão a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia e remuneração do Coordenador Líder. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores, despesas com a avaliação das Garantias e administração da Contra Centralizadora, da Conta Vinculada, se aplicável, e respectiva conta cobrança.

**11.7. Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.320/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, ou pelos Fiadores, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**12.1. Nomeação:** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, para representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI perante a Emissora, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei, do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

**12.2. Declaração do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, de forma irrevogável e irretroatável, que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;



- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora indicadas no Anexo IX deste Termo, conforme parágrafo 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que **(a)** verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Devedora e Fiadores; **(b)** verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando forem registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, cartório de registros de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes, conforme o caso, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; **(c)** verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas; e
- (x) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

**12.2.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação de todas as obrigações oriundas e/ou relacionadas ao presente Termo de Securitização ou até a sua efetiva substituição.

**12.3. Obrigações do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além daquelas estabelecidas na Resolução CVM 17 e sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Investidores prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) 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;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

- (xi)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii)** intimar a Devedora e/ou os Fiadores a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora, Fiadores, conforme o caso;
- (xv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi)** calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii)** fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xviii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, nos termos do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (xix)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores, a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xxi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xxii)** comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem 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, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17 e neste Termo de Securitização; e
- (xxiii)** deverá 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, e conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

**12.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá da Emissora o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única, e a remuneração em parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado Data de Primeira Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes.

**12.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, a Devedora deverá pagar ao Agente Fiduciário, o valor adicional líquido mínimo de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem dedicado para tais atividades, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e 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".

**12.4.2.** A remuneração referida nas Cláusulas 12.4. e 12.4.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

**12.4.3.** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.4. acima, estará sujeita à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**12.4.4.** As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de atualização, 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.

**12.4.5.** Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS e IRRF, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**12.4.6.** O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

**12.4.7.** A remuneração referida nas Cláusulas 12.4. e 12.4.1. acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Quinta.

**12.4.8.** O Agente Fiduciário será reembolsado pela Devedora de todas as despesas que sejam necessárias ao exercício de sua função ou que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios nesse sentido, incluindo despesas com, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores, ata da Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como despesas com *conference call* e contatos telefônicos, custas e despesas cartorárias. Caso a Devedora não realize tais pagamentos, a Emissora deverá realizar referidos pagamentos com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, 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, e, ainda, na insuficiência deste, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, que a Emissora e a

Devedora serão comunicadas sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, para pagamento das despesas incorridas pelo Agente Fiduciário.

**12.4.9.** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, ressarcidas pela Devedora, com recursos próprios. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, ressarcidas pela Devedora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, sendo certo que, caso a Devedora não realize os pagamentos previstos nesta Cláusula, tais despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**12.5.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**12.5.1.** A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**12.5.2.** Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5., acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**12.5.3.** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.5. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**12.5.4.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

**12.5.5.** Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.5.4. acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

**12.5.6.** Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

**12.6.** Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Insolvência da Emissora: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3. acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

**13.2.** Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Especial de Investidores, conforme disposições das Cláusulas 13.3. e seguintes, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal

inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento;

**(iv)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e/ou

**(v)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, do *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da OECD Anti-Bribery Convention e do UKBA, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção.

**13.2.1.** A ocorrência de **(i)** qualquer dos eventos acima descritos; **(ii)** qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou **(iii)** eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**13.3. Convocação do Agente Fiduciário:** A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13.2. acima, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, observadas as disposições da Cláusula Décima Quarta deste Termo.

**13.3.1.** Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

**13.3.2.** Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração, conforme disposto no Termo de Emissão. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**13.3.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos valores constantes no Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.



**13.3.4.** Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os valores constantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como das Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

**13.3.5.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos valores constantes do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4.** Substituição da Securitizadora: A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações: **(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão; **(ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; **(iii)** nos casos expressamente previstos neste Termo, se houver; ou **(iv)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

**13.4.1.** Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**13.4.2.** Na hipótese prevista no inciso (ii) da Cláusula acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**14.1.** Assembleia: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**14.2.** Competência: Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 13.4. acima;
- (iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (iv) a substituição do Agente Fiduciário;
- (v) a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o previsto no Termo de Emissão;
- (vi) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, salvo nas hipóteses previstas no artigo 25, § 3º, da Resolução CVM 60; e
- (vii) a modificação das características atribuídas aos CRI.

**14.3.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; e
- (iv) pela Devedora.

**14.3.1.** A convocação da Assembleia Especial de Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações

societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um, e em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60, exceto com relação as disposições específicas contidas nas demais cláusulas que indiquem quórum especial para determinadas matérias.

**14.3.2.** Em caso de ocorrência do fato descrito no item "iii" da Cláusula 14.2., deste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) de Titulares dos CRI, e em segunda convocação, em qualquer número, nos termos parágrafo terceiro do artigo 30, da Lei nº 14.430/22.

**14.4. Forma da Assembleia:** A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**14.4.1.** Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades previstas neste Termo e na regulamentação aplicável.

**14.5. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à Emissora):

- (i)** ao Agente Fiduciário;
- (ii)** ao representante da Emissora;
- (iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv)** à pessoa designada pela CVM.

**14.6. Representantes:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para

participar de qualquer Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**14.7. Comparecimento do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**14.8. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Termo de Securitização, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores, com exceção da substituição da Securitizadora que deverá observar o quórum de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em primeira convocação e maioria simples em segunda convocação, conforme estabelecido no artigo 30, parágrafo quarto da Resolução CVM 60, serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, 66% (sessenta e seis por cento) da maioria dos CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, e, em segunda convocação, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial de Investidores.

**14.8.1.** Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: **(i)** alterar as definições estipuladas no Termo de Emissão e/ou **(ii)** o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8. acima.

**14.8.2.** As deliberações relativas à **(i)** alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** alteração de quaisquer características da Remuneração dos CRI; **(iii)** alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores; **(vi)** alterações de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, deverão ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**14.8.3.** As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação: **(i)** insolvência da Emissora; **(ii)** ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 13.4. acima; e **(iii)** a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado.

**14.8.4.** Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, observado que nesse caso deve ser concedido aos Investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**14.9.** Cálculo de Quórum: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

**14.9.1.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares dos CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**14.9.2.** Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: **(i)** os prestadores de serviços da Operação, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

**14.9.3.** A vedação prevista na Cláusula acima não se aplica quando: **(i)** os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Investidores em que se dará a permissão de voto.

**14.10.** Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especial de Investidores.

**14.11.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem os Titulares dos CRI representativos da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**14.12. Alterações sem Assembleia:** O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, e, ainda, de exigências formuladas por cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** quando tal alteração decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** quando necessário a liberação total e/ou parcial das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário e do Termo de Emissão; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares dos CRI; **(v)** quando tal alteração ou aditamento já estiver prevista e autorizada nos Documentos da Operação; e **(vi)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, na Ordem de Pagamentos e nas Garantias.

**14.12.1.** As alterações referidas na Cláusula acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

**14.13. 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.

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

**15.1. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas da Operação e/ou pela Devedora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na Cláusula Décima, do Termo de Emissão:

- (i)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, incluindo a taxa de administração mensal devida à Securitizadora, e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e

Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (iii)** taxa de administração da Emissora;
- (iv)** remuneração do Agente Fiduciário;
- (v)** honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, banco mandatário e banco liquidante, dentre outros);
- (vi)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas, para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vii)** honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Investidores, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (viii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, Créditos Imobiliários, CCI etc.;
- (ix)** despesas com a contratação do Escriturador;
- (x)** custos inerentes à liquidação e resgate dos CRI, se assim houver; e
- (xi)** taxa de fiscalização da CVM.

**15.1.1.** A remuneração devida ao Agente Fiduciário será aquela estipulada na Cláusula 12.4 e seguintes.

**15.1.2.** A remuneração devida à Instituição Custodiante será aquela estipulada na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de CCI, qual seja:

(i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e

implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**15.1.2.1.** As parcelas citadas nos itens “i” e “ii” acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**15.1.2.2.** As parcelas citadas nos itens “i” e “ii” acima, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

**15.1.2.4.** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o sistema de negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

**15.1.3.** A remuneração devida ao Escriturador será equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), pagos anualmente, sendo que primeira parcela será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contato da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA/IBGE, e na sua ausência



pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes.

**15.2.** Despesas Eventuais. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na Cláusula Décima do Termo de Emissão:

- (i) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (vii) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (viii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (ix) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a

Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das Notas Comerciais;

- (x)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xi)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xii)** despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;
- (xiii)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xiv)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xv)** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xvi)** expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xvii)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xviii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

- (xix)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- (xx)** outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, caso a Operação não existisse, sendo certo que os valores referentes a tais despesas deverão ser pré-aprovados pela Devedora.

**15.2.1.** Conforme previsto na Cláusula acima, referidas despesas serão arcadas diretamente pela Devedora, até o resgate total dos CRI. As despesas que, nos termos da Cláusula 15.2. acima, sejam pagas pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

**15.2.2.** Em caso de: **(i)** inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 15.2.1. acima; e **(ii)** deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares dos CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 15.2. acima, cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 15.2. acima.

**15.2.3.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusulas 15.1. e 15.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 15.2.1. acima.

**15.2.3.1.** O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 15.2.2. acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação",

para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais de Investidores. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

**15.2.4.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas da Operação e no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. eventual remuneração a que este Titular do CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais

**15.2.5.** Independentemente de terem sido atribuídas à Devedora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas passaram a integrar o conceito de "Obrigações Garantidas" da Operação e deverão ser reembolsadas pela Devedora, com recursos próprios, ou, ainda, por recursos oriundos da excussão das Garantias, em caso de inadimplemento pela Devedora.

**15.2.6.** Todos os valores eventualmente aportados pelos Titulares dos CRI, nos termos destas Cláusulas 15.1. e 15.2., deverão ser reembolsados pela Devedora devidamente atualizados, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do respectivo aporte de recursos pelo respectivo Titular do CRI, até a data do reembolso integral devido pela Devedora ao respectivo Titular dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**15.3.** Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado no valor líquido equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, acrescida dos impostos (gross up), a qual está inclusa no Valor das Despesas da Operação, e deverá ser debitada à Emissora, por conta e ordem da Devedora, via emissão de nota fiscal. A primeira parcela é devida na primeira Data de Pagamento, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, sendo certo que o valor desta taxa será devido até a Data de Vencimento, caso a Emissora ainda esteja atuando na gestão do Patrimônio Separado, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. O valor será corrigido mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período.

**15.4.** Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a

participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, 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)** comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI; e **(iv)** implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos.

**15.4.1.** Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(i)** das Garantias, **(ii)** prazos de pagamento e remuneração; **(iii)** condições relacionadas ao vencimento antecipado; **(iv)** de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao presente Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

**15.5.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na Cláusula 15.1. a 15.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1. acima;
- (ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e
- (iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**15.5.1.** No caso de destituição da Emissora 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

**15.5.2.** Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.1. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das Notas Comerciais; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Notas Comerciais; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

**16.1. Tratamento Tributário:** Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033/04, e artigo 65 da Lei nº 8.981/95). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065/95).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), 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; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, inciso I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053/04). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249/95, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: **(i)** em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o



pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431/11).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/11. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei nº 9.779/99, artigo 1º, Lei nº 12.431/11 e artigo 17, Lei nº 12.844/13). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e semelhantes, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, incisos I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder

Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431/11 e artigo 17, Lei nº 12.844/13). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431/11, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

### **(ii) Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF:**

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

### **(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS:**

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante,

classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718/98, e artigo 1º da Lei nº 10.637/02, e da Lei nº 10.833/03).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE**

**17.1.** Local de Publicação: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**17.1.1.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**17.2.** Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

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

**18.1.** Registro: O Termo de Securitização será registrado na B3 e custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – FATORES DE RISCO**

**20.1. Fatores de Risco:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, os Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

### ***Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico***

#### ***Política econômica do Governo Federal***

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;

- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

### *Efeitos da política anti-inflacionária*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

#### *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

#### *Efeitos da retração no nível da atividade econômica*

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

#### *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 ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

*Riscos relacionados à Emissora*

A Emissora foi constituída em 23 de agosto de 2010. O objeto social da Emissora corresponde a:

(i) aquisição e securitização de direitos creditórios hipotecários, imobiliários e do agronegócio, e suas eventuais alterações posteriores, com a consequente emissão e colocação dos Certificados de

Recebíveis do Agronegócio e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, correspondentes nos mercados financeiros e de capitais;

(ii) a realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, inclusas sem limitação, a administração, a alienação e a recuperação dos direitos creditórios, bem como a gestão do risco relativo aos direitos creditórios por ela adquiridos; e

(iii) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de direitos creditórios.

Entre as atividades realizadas pela Emissora incluem-se a aquisição de títulos que serão lastro de CRI, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos CRI. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

#### *Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle*

A controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

#### *Riscos relacionados aos seus acionistas*

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

#### *Riscos relacionados às suas controladas e coligadas*

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

#### *Riscos relacionados aos seus fornecedores*

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a



Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

#### Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

#### **Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue**

##### Efeitos relacionados ao setor de securitização imobiliária

Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Atualmente, a Lei nº 14.430/22, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele

ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## **Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

### *A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar negativamente o pagamento dos CRI.

### *Perda de pessoal importante*

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

### *Risco de concentração*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora e/ou os Fiadores terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora e/ou os Fiadores não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito

do Termo de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita**

### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

### *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. 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 e das Garantias, 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 Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### *Riscos de formalização do lastro da Emissão*

O lastro da CCI é composto pelas Notas Comerciais. Falhas na constituição, formalização do Termo de Emissão ou emissão das Notas Comerciais ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### *Possibilidade de ausência de registro do Termo de Emissão perante os Cartórios de Títulos e Documentos competentes*

Nos termos do artigo 129, inciso 3º, da Lei nº 6.015/73, conforme em vigor, a garantia fidejussória, em geral, formalizadas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado, quando registradas perante os Registros de Títulos e Documentos competentes, conforme artigo 132, inciso II da mesma lei, possuem validade contra terceiros.

Caso o Termo de Emissão, por qualquer razão, não seja registrado nos cartórios competentes, a Fiança prestada pelos Fiadores não produzirá efeitos contra terceiros, incluindo credores, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante à Emissora e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI.

#### *Risco de insuficiência e/ou não constituição das Garantias*

Na Data de Primeira Integralização dos CRI, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária não terão sido, ainda, devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis e os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, sendo que, caso os registros não sejam devidamente concluídos, referidos contratos apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros.

Ainda, caso os registros acima mencionados não venham a ser concluídos no prazo previsto nos Documentos da Operação, poderá ser declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, com o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Imóvel Butantã está gravado com alienação fiduciária, em favor do Banco Inter S.A. Desta forma, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã foi celebrado com condição suspensiva, tendo a sua eficácia condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à baixa do Gravame Butantã, de forma que, entre a emissão dos CRI e a liberação do Gravame Butantã, os respectivos Créditos Imobiliários não contarão com a referida garantia. Desta forma, caso não ocorra a baixa do Gravame Butantã, a garantia não estará devidamente constituída.

A garantia fidejussória prestada no âmbito do Termo de Emissão, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento de algum dos Fiadores pessoas físicas, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de

preferência sobre a Fiança outorgada pelos Fiadores no Termo de Emissão pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta Restrita, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão, o que poderá afetar adversamente os Investidores.

#### Risco de diminuição do fluxo de Direitos Creditórios

De acordo com os termos e condições dispostos no Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios Unidades decorrem de vendas futuras ou vendas já realizadas de determinadas Unidades, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, de forma que esta garantia depende diretamente do fluxo de vendas das Unidades pela Devedora. Caso em um determinado período esse fluxo seja diminuído, por qualquer motivo, poderá ocasionar a deterioração da garantia ora constituída.

#### Risco de deterioração dos Imóveis

De acordo com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não haverá a obrigatoriedade de reforço da garantia, nos casos de proferimento de sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora. Nesse sentido, é possível que a ocorrência de qualquer uma dessas hipóteses, acarrete ou possa acarretar a deterioração dos Imóveis.

#### Risco dos Antecessores dos Imóveis

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Restrita, decorrentes de ações ocasionadas pelos antecessores dos Imóveis anteriormente à data de aquisição pelos atuais proprietários dos Imóveis, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados, ou seja por omissão de informações dos antecessores à época da venda dos Imóveis.

Desta forma, eventuais contingências não mapeadas no âmbito da auditoria jurídica, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores dos Imóveis, poderiam representar algum impedimento à sua transferência para os atuais proprietários à época da respectiva transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores dos Imóveis, que representassem algum impedimento à sua alienação para os atuais proprietários, a propriedade dos Imóveis poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI.

### Pagamento de despesas eventuais da Operação

Nos termos deste Termo de Securitização, as despesas eventuais relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas, direta e/ou indiretamente pela Devedora. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das despesas extraordinárias, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI, pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

### Ausência de classificação de risco dos CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Titulares dos CRI, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

### Ocorrência de distribuição parcial

Conforme descrito neste Termo de Securitização, a presente Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do Prazo de Colocação dos CRI, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes.

### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

Ressalvados quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas pelo Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, serão atingidos pelas decisões tomadas por Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

### Riscos financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.

*Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou outros eventos que possam ensejar o seu resgate, resultará no Resgate Antecipado dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Risco estrutural*

A presente Emissão 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 rigores 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 a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

*Os Imóveis podem ser objeto de desapropriação pelo Poder Público ou ter o seu uso afetado pelo anúncio de realização de determinadas obras públicas ao seu redor*

Em caso de desapropriação, a Devedora e os Garantidores podem ser adversamente afetados, na medida em que a lucratividade esperada da utilização dos Imóveis seja maior do que a indenização a ser paga pelo Poder Público. Da mesma forma, algumas obras públicas feitas ou anunciadas para regiões ao redor dos Imóveis podem prejudicar o seu desenvolvimento em função da perda de interesse em relação aos Imóveis, como por exemplo, a criação de avenidas de grande volume de tráfego próximas aos Imóveis, criação de viadutos, construção de delegacias ou centros de detenção e demais construções públicas que, usualmente, fazem diminuir o interesse nos Imóveis, nas respectivas áreas ao redor, podendo impactar de maneira adversa as operações e condições financeiras da Devedora e/ou dos Garantidores. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Garantidores sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida.

*Risco do Imóvel Empreendimento Imobiliário se localizar no entorno de área tombada*

O Imóvel Empreendimento Imobiliário se encontra no entorno de área tombada, desta maneira o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário pode ser afetado, impedindo a consecução da obra decorrente da afetação em área tombada, devendo ser previamente aprovados com os respectivos

órgãos competentes, e conseqüentemente podendo impactar negativamente as operações e condições financeiras da Devedora e/ou dos Garantidores. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Garantidores sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida.

#### *Risco de Ausência de Licenciamento Ambiental para o Imóvel Empreendimento Imobiliário*

O Imóvel Empreendimento Imobiliário não possui emissão de qualquer tipo de licenciamento ambiental pelos órgãos competentes, devido à não obrigatoriedade de prolação dos documentos, conforme informado pela Devedora, pois o Imóvel Empreendimento Imobiliário não se encontra em áreas potencialmente contaminadas ou contaminadas. Desta maneira, o Imóvel Empreendimento Imobiliário pode ser afetado mediante a eventuais solicitações dos órgãos competentes para a adequação junto às legislações ambientais municipais e/ou estaduais, e conseqüentemente podendo impactar negativamente o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e a condição financeira da Devedora. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Devedora sejam afetados negativamente em razão do fator de risco aqui descrito, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida

#### *Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis relacionadas à Emissão.

#### *Risco em função da dispensa de registro*

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

#### *Risco de ocorrência da condição resolutive*

De acordo com os termos previstos no Termo de Emissão, caso as Condições Precedentes à Primeira Integralização não se verifiquem em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão, as Notas Comerciais poderão ser resolvidas de pleno direito, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer Ônus ou penalidades. Nesta hipótese: (i) a Emissora deixará de ter qualquer obrigação de recursos à Devedora; (ii) a Devedora ficará obrigada a restituir à Emissora qualquer parcela do valor de principal eventualmente por ela recebido, devidamente acrescido da Remuneração, bem como dos custos comprovadamente incorridos pela Emissora para a realização da Operação; (iii) uma vez realizado o reembolso previsto no item "ii" acima, as Garantias eventualmente constituídas serão liberadas pela Emissora e os Direitos Creditórios serão devolvidos;



e (iv) todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada, incluindo aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como dos eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou resgatar antecipadamente as Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI conforme o caso. Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

#### Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece 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, inclusive as Garantias, 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 detentores 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.

#### *Riscos relacionados à tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

Nos termos da Lei nº 14.430/22, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil e setecentos e cinquenta e cinco reais) que corresponde a 2,76% (dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### *Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de*

### investidores para decretação do vencimento antecipado

Há Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais não automáticos de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias Especiais de Investidores para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

### Riscos de insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### Risco de recebimento dos Direitos Creditórios Unidades envolvidos na Cessão Fiduciária

A existência dos Direitos Creditórios Unidades envolvidos na Cessão Fiduciária depende da efetiva alienação das Unidades pela Devedora, e da posterior celebração e registro de instrumento aditivo para que sejam cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos de tais vendas. No entanto, nesta data não é possível estimar quando serão realizadas as eventuais vendas, motivo pelo qual o recebimento de Direitos Creditórios Unidades poderá não se concretizar durante a vigência da Emissão e a expectativa de recebimento de recursos envolvidos na Cessão Fiduciária poderá ser impactada negativamente.

### Risco de auditoria legal com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido por escritório especializado, para os fins da Oferta Restrita

apresentou escopo restrito à Devedora, aos Garantidores, aos Imóveis e aos antecessores na cadeia dominial dos Imóveis, não abrangendo todos os aspectos da Devedora, dos Garantidores e dos antecessores na cadeia dominial dos Imóveis, inclusive, informações diretamente divulgadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores ou outras informações públicas sobre a Devedora, os Garantidores e/ou antecessores dos Imóveis, que os Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora, aos Garantidores, aos Imóveis e/ou aos antecessores na cadeia dominial dos Imóveis que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares dos CRI e comprometer a regularidade das Garantias.

#### Risco decorrente de discussões judiciais

A Devedora e os Garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Notas Comerciais e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos que formalizam as garantias reais ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Riscos relacionados à ausência de Habite-se das Unidades

As Unidades estarão situadas no Empreendimento Imobiliário, para o qual ainda não foram obtidos os Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras (“Habite-se”). Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição das Unidades, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### Risco de atraso de obras

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento Imobiliário, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do “Habite-se”, poderá se estender além do prazo legal de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela incorporadora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos

vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Devedora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Devedora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das Unidades. Os atrasos na entrega das Unidades podem prejudicar sua venda e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Risco dos efeitos da pandemia de COVID-19 sobre a atividade econômica brasileira*

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia de COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus, em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em diferentes níveis, medidas que incluem a restrição, total ou parcial, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive com o fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeitos negativos sobre a economia mundial e, em especial, a brasileira, e incluem ou podem incluir (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; (iii) aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens; (iv) diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; (v) atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos. Estes eventos, se ocorrerem, e pelo prazo que perdurarem podem impor dificuldades aos investimentos e operações contratadas. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

#### *Demais riscos*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1.** Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

**21.2.** Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**21.2.1.** Na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste Termo de Securitização e aquelas estabelecidas no Termo de Emissão, prevalecerão aquelas estabelecidas no Termo de Emissão.

**21.3.** Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

**21.4.** Efeitos da pandemia, caso fortuito e força maior: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(i)** o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(ii)** resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(iii)** a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior. Demais casos fortuitos ou situações de força maior não exonerarão a Devedora e/ou os Fiadores do cumprimento das obrigações previstas no presente Termo.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – NOTIFICAÇÕES**

**22.1.** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**ORE SECURITIZADORA S.A.**

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi

São Paulo/SP - 04.530-001  
At.: José Eduardo Freitas/ Priscila Salomão  
E-mail: operacaofatorore@fator.com

#### **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi  
São Paulo/SP - CEP 04.534-0004  
At: Flaviano Mendes  
Telefone: (11) 2127-2758  
E-mail: fiduciario@commcor.com.br

**22.1.1.** Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO**

**23.1.** Foro: As partes 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.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – ASSINATURA ELETRÔNICA**

**24.1.** Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes concordam que o presente instrumento será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na Lei nº 14.063/20, Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278/20, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**24.2.** Data de Assinatura: Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 01 (uma) via digital, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*  
*(assinaturas nas páginas seguintes)*



*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

---

**ORE SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

**TESTEMUNHAS:**

*(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

### **CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

<b>Parcela</b>	<b>Data de Cálculo</b>	<b>Data de Pagamento Lastro</b>	<b>Data de Pagamento CRI</b>	<b>% Amortização</b>	<b>Juros</b>
0					
1	15/01/2023	17/01/2023	18/01/2023	0,0000%	Sim
2	15/02/2023	17/02/2023	22/02/2023	0,0000%	Sim
3	15/03/2023	17/03/2023	20/03/2023	0,0000%	Sim
4	15/04/2023	18/04/2023	19/04/2023	0,0000%	Sim
5	15/05/2023	17/05/2023	18/05/2023	0,0000%	Sim
6	15/06/2023	19/06/2023	20/06/2023	0,0000%	Sim
7	15/07/2023	18/07/2023	19/07/2023	0,0000%	Sim
8	15/08/2023	17/08/2023	18/08/2023	0,0000%	Sim
9	15/09/2023	19/09/2023	20/09/2023	0,0000%	Sim
10	15/10/2023	17/10/2023	18/10/2023	0,0000%	Sim
11	15/11/2023	17/11/2023	20/11/2023	0,0000%	Sim
12	15/12/2023	19/12/2023	20/12/2023	0,0000%	Sim
13	15/01/2024	17/01/2024	18/01/2024	0,0000%	Sim
14	15/02/2024	19/02/2024	20/02/2024	0,0000%	Sim
15	15/03/2024	19/03/2024	20/03/2024	0,0000%	Sim
16	15/04/2024	17/04/2024	18/04/2024	0,0000%	Sim
17	15/05/2024	17/05/2024	20/05/2024	0,0000%	Sim
18	15/06/2024	18/06/2024	19/06/2024	6,6666%	Sim
19	15/07/2024	17/07/2024	18/07/2024	0,0000%	Sim
20	15/08/2024	19/08/2024	20/08/2024	0,0000%	Sim
21	15/09/2024	17/09/2024	18/09/2024	7,1428%	Sim
22	15/10/2024	17/10/2024	18/10/2024	0,0000%	Sim
23	15/11/2024	19/11/2024	20/11/2024	0,0000%	Sim
24	15/12/2024	17/12/2024	18/12/2024	7,6922%	Sim
25	15/01/2025	17/01/2025	20/01/2025	0,0000%	Sim
26	15/02/2025	18/02/2025	19/02/2025	0,0000%	Sim
27	15/03/2025	18/03/2025	19/03/2025	8,3333%	Sim
28	15/04/2025	17/04/2025	22/04/2025	0,0000%	Sim
29	15/05/2025	19/05/2025	20/05/2025	0,0000%	Sim
30	15/06/2025	17/06/2025	18/06/2025	9,0908%	Sim
31	15/07/2025	17/07/2025	18/07/2025	0,0000%	Sim
32	15/08/2025	19/08/2025	20/08/2025	0,0000%	Sim
33	15/09/2025	17/09/2025	18/09/2025	9,9999%	Sim
34	15/10/2025	17/10/2025	20/10/2025	0,0000%	Sim
35	15/11/2025	18/11/2025	19/11/2025	0,0000%	Sim

36	15/12/2025	17/12/2025	18/12/2025	11,1110%	Sim
37	15/01/2026	19/01/2026	20/01/2026	0,0000%	Sim
38	15/02/2026	19/02/2026	20/02/2026	0,0000%	Sim
39	15/03/2026	17/03/2026	18/03/2026	12,4999%	Sim
40	15/04/2026	17/04/2026	20/04/2026	0,0000%	Sim
41	15/05/2026	19/05/2026	20/05/2026	0,0000%	Sim
42	15/06/2026	17/06/2026	18/06/2026	14,2856%	Sim
43	15/07/2026	17/07/2026	20/07/2026	0,0000%	Sim
44	15/08/2026	18/08/2026	19/08/2026	0,0000%	Sim
45	15/09/2026	17/09/2026	18/09/2026	16,6665%	Sim
46	15/10/2026	19/10/2026	20/10/2026	0,0000%	Sim
47	15/11/2026	17/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
48	15/12/2026	17/12/2026	18/12/2026	19,9997%	Sim
49	15/01/2027	19/01/2027	20/01/2027	0,0000%	Sim
50	15/02/2027	17/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
51	15/03/2027	17/03/2027	18/03/2027	24,9996%	Sim
52	15/04/2027	19/04/2027	20/04/2027	0,0000%	Sim
53	15/05/2027	18/05/2027	19/05/2027	0,0000%	Sim
54	15/06/2027	17/06/2027	18/06/2027	33,3326%	Sim
55	15/07/2027	19/07/2027	20/07/2027	0,0000%	Sim
56	15/08/2027	17/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
57	15/09/2027	17/09/2027	20/09/2027	49,9984%	Sim
58	15/10/2027	19/10/2027	20/10/2027	0,0000%	Sim
59	15/11/2027	17/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
60	15/12/2027	17/12/2027	20/12/2027	100,0000%	Sim

*(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

## **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) série da sua 1ª (primeira) emissão, lastreados em créditos imobiliários devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, Conjunto 1101 – Edifício Central, Vila Olímpia, CEP 04.547-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.650.236/0001-92, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da Emissão, declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, será instituído o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários, (b) a CCI, (c) a Conta Centralizadora e todo os valores que venham a ser depositados na referida conta, (d) a Conta Vinculada e todo os valores que venham a ser depositados na referida conta; e (e) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da*

*ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” que regula os CRI e a Emissão (“Termo de Securitização”);*

- (iii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, bem como dos Fiadores, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita.

Para os fins desta declaração, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

---

**ORE SECURITIZADORA S.A.**

*(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

## **DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, Conjunto 1101 – Edifício Central, Vila Olímpia, CEP 04.547-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.650.236/0001-92, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" datado de 14 de dezembro de 2022, que regula os CRI e a Emissão.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*(Anexo IV Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, Conjunto 1101 – Edifício Central, Vila Olímpia, CEP 045.547-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão ("Emissão" e "CRI", respectivamente) da **ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, atuando como agente fiduciário dos CRI a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário"), declara que:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" datado de 14 de dezembro de 2022, que regula os CRI e a Emissão; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada

de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita.

Para os fins desta declaração, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

---

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



*(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

## **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" firmado, nesta data entre a **ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 01, em série única ("CCI"), que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), declara, que em procedeu, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931/04 a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e nos termos do parágrafo único, do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, a custódia da via digital do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" datado de 14 de dezembro de 2022, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre os CRIs.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)*

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-0004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **ORE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

### CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 14 de dezembro de 2022
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>ORE Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.530-001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</b>							
CNPJ: 23.249.463/0001-97							
Endereço: Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.428-000

<b>4. TÍTULO:</b>							
As notas comerciais emitidas pela Devedora, por meio do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", em 14 de dezembro de 2022, no valor de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em favor da Emissora.							

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

O imóvel vinculado à Emissão é ("Imóvel"):

<b>Denominação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Proprietária</b>
Edifício República	Empreendimento localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arouche, nº 98, República.	4.537	5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo	TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

**7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:**

Data e Local de Emissão:	14 de dezembro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses, a contar da Data de Emissão.
Valor Total da Emissão:	Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão da CCI, observada a possibilidade de distribuição parcial.
Remuneração:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Não há.
Data de Vencimento Final:	17 de dezembro de 2027.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	As parcelas do Valor Total da Emissão serão devidas na periodicidade e Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, indicado na Anexo III do Termo de Emissão, após o Período de Carência.
--	---

#### **8. GARANTIAS:**

A CCI não possui garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: **(i)** Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária; **(iii)** Alienações Fiduciárias de Imóveis; **(iv)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(v)** Fundo de Liquidez; **(vi)** Fundo de Obras; **(vii)** Fundo de Despesas da Operação; **(viii)** Seguro Garantia; e **(ix)** qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas, conforme estabelecidas no Termo de Emissão.

(Anexo VIII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

## MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

### RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

**REF.: TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ORE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

**TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.249.463/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], os recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais foram gastos conforme indicado na tabela abaixo, bem como encaminhar os [contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais / faturas / comprovantes de pagamento]:

Denominação	Endereço	Matrícula	% lastro	Valor gasto	Data da Despesa Incurrida	Comprovante da Despesa
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

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

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

**TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

(Anexo IX do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

### OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu parágrafo 2º do artigo 6º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão   21ª Série CRI CCB ARQUIPLAN	R\$ 29.051.000,00	29.051	CDI + 3,5% a.a.	05/11/2019	06/11/2024	(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Reserva;	<b>Encerrada</b>
1ª Emissão   25ª Série CRI CARVALHO HOSKEN	R\$ 140.000.000,00	140.000	CDI +4,00% a.a.	28/11/2019	15/12/2026	Contrato de Cessão; Aval; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	Adimplente

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
						Fundos.	
1ª Emissão   26ª Série CRI TECNISA VI	R\$ 130.000.000,00	130.000	CDI +2,30% a.a.	06/12/2019	18/12/2024	(i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) qualquer outra garantia adicional.	<b>Encerrada</b>
1ª Emissão   27ª Série CRI Censi Fisa - Lumi Pierri	R\$ 42.000.000,00	42.000	IPCA +12% a.a.	04/06/2020	05/06/2023	Aval; Aliações Fiduciárias de Imóveis; Aliações Fiduciárias de Cotas; Cessões Fiduciárias de Recebíveis; Fundo de Despesas; e Fundo de Reserva	Adimplente
1ª Emissão   28ª Série CRI CARVALHO HOSKEN III	R\$ 25.000.000,00	25.000	CDI +7,00% a.a.	08/06/2020	05/06/2027	(i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, se e quando constituída; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre	Adimplente



Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
						os Terrenos; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades, se e quando constituída; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Liquidez; e (viii) qualquer outra garantia adicional.	
1ª Emissão   29ª Série CRI CONX	R\$ 47.034.000,00	47.034	IPCA + 6% a.a.	25/09/2020	13/10/2025	(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Seguro Completion; (vi) Fundos; e (vii) outras garantias	Adimplente
1ª Emissão   30ª Série CRI MODENA	R\$ 18.000.000,00	18.000	IGP-M +9,00% a.a.	08/07/2020	11/07/2025	(i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval, (iii) Fundo de Obras, (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária;	Adimplente

Operação	Vol. total da emissão	Qntd.	Taxa de juros	Data de emissão	Data de vencimento	Garantias	Status
1ª Emissão   31ª Série CRI LINDENBERG	R\$ 25.992.000,00	25.992	CDI +6,00% a.a.	19/08/2020	11/07/2025	(i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; (iii) os Fundos; e (iv) qualquer outra garantia adicional.	Adimplente
1ª Emissão   32ª Série CRI LINDENBERG	R\$ 8.664.000,00	8.664	CDI +6,00% a.a.	19/08/2020	11/07/2025	(i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias; (iii) os Fundos; e (iv) qualquer outra garantia adicional.	Adimplente
1ª Emissão   33ª Série CRI YAZBEK	R\$ 20.000.000,00	20.000	IPCA + 6,2% a.a.	20/01/2021	30/01/2026	(i) a própria Devedora, que é fiduciante do Imóvel e dos Direitos Creditórios; (ii) as Quotistas, que são fiduciantes das Quotas e Avalistas; e (iii) os Avalistas.	Adimplente
2ª Emissão   5ª Série CRA Duratex	R\$ 700.000.000,00	700.000	98% do CDI	21/12/2016	21/12/2022	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA	Adimplente