

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 12ª E DA 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 30 de setembro de 2019

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	40
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	44
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	51
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	55
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	67
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	70
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS	74
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...	82
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	85
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	97
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	99
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	102
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES..	106
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	111
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES	111
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	112
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	137
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES.....	138
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	140

2
1/19
M

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª E DA 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento:

1 – PARTES:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de avalista;

FRANCISCO DIOGO MAGNANI, brasileiro, empresário, casado sob o regime legal da comunhão parcial de bens, com endereço comercial na Avenida Presidente Kennedy, 3.500, conjunto 2205 – Bairro Boa Vista, São Caetano do Sul, CEP 09572-015, inscrito no CPF sob o nº 859.983.898-91 ("Avalista").

A Emissora, o Agente Fiduciário e o Avalista, adiante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia*

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

Securitizadora S.A.", de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

- "Adquirentes": São os adquirentes das Unidades do Empreendimento;
- "Agente Fiduciário": A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima definida;
- "Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque": Significa a alienação fiduciária que eventualmente será constituída sobre as Unidades em Estoque, na ocorrência dos Eventos AF. Ainda, a Devedora outorgará Procuração Pública à Emissora, por meio da qual a Emissora terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária, caso a Devedora não o faça. Na hipótese de vir a ser celebrado Compromisso de Venda e Compra acerca de quaisquer Unidades em Estoque alienada fiduciariamente, a referida

4
A
FAP
MGM

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

unidade deverá ser liberada da alienação fiduciária e deverá ser constituída nova cessão fiduciária sobre tais Direitos Creditórios;

“Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos”:

É a alienação fiduciária da totalidade das Quotas da Devedora e a cessão fiduciária dos Direitos Econômicos, constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

Significa a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Seniores e a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Subordinados, quando referidas em conjunto;

“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Seniores”:

Significa a amortização extraordinária compulsória dos CRI Seniores, que ocorrerá na forma prevista nos itens 6.1. e 6.2. deste Termo;

“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Subordinados”:

Significa a amortização extraordinária compulsória dos CRI Subordinados, que ocorrerá na forma prevista nos itens 6.1. e 6.2. deste Termo;

“Amortização Programada”

Significa a Amortização Programada dos CRI Seniores e a Amortização Programada dos CRI Subordinados, quando referidos em conjunto;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Amortização Programada dos CRI Seniores”: Significa a amortização programada dos CRI Seniores, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo I e de acordo com a fórmula prevista no item 5.4.1. deste Termo;

“Amortização Programada dos CRI Subordinados”: Significa a amortização programada dos CRI Subordinados, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo II, de acordo com a fórmula prevista no item 5.4.2. deste Termo;

“ANBIMA”: 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 Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”: Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“Assembleia Geral”: A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Aval”: O Aval CCB e o Aval CRI, quando referidos em conjunto;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Aval CCB”: É a garantia fidejussória prestada pelo Avalista na própria Cédula, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Aval CRI”: É a garantia fidejussória prestada pelo Avalista neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI, nos termos dos itens 8.1. e seguintes, abaixo;

“Avalista”: É o Sr. **FRANCISCO DIOGO MAGNANI**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 859.983.898-91, com endereço comercial na Avenida Presidente Kennedy, 3.500, conjunto 2205 – Bairro Boa Vista, São Caetano do Sul, CEP 09572-015;

“B3 (Segmento UTVM)”: A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTVM)**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Banco Liquidante”: O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;

“Boletim de Subscrição”: Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;

[Handwritten signatures and initials]

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Brasil” ou “País”: A República Federativa do Brasil;

“Cascata de Pagamento Extraordinária”: Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.4. deste Termo;

“Cascata de Pagamento Ordinária”: Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.3. deste Termo;

“CCB” ou “Cédula”: A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº FP3009/19, emitida pela Devedora e avalizada pelo Avalista em 30 de setembro de 2019, no valor de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), em favor da Cedente, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“CCI”: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI;

“Cedente”: A **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ sob o nº 53.146.221/0001-39;

Handwritten signatures and initials: a large signature on the right side, and initials 'A' and 'M' at the bottom right, along with a date '8' and '1/rep'.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Presentes e dos Direitos Creditórios Futuros, constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM;

“CMN”: O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”: O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“Código ANBIMA”: O *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”*, vigente desde 03 de junho de 2019;

“COFINS”: A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Compromisso(s) de Venda e Compra”: Os *“Contrato(s) de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial e Outras Avenças”* das futuras unidades autônomas do Empreendimento já celebrados ou a serem celebrados entre a Devedora e os Adquirentes;

9
A
REP
MUNIC

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Condições Precedentes”: Significa as Condições Precedentes I e Condições Precedentes II, quando referidas em conjunto;

“Condições Precedentes I”: As condições precedentes para o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, e que estão abaixo transcritas:

- (i) formalização de todos os Documentos da Operação;
- (ii) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes ou domicílios principais das partes signatárias;
- (iii) constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com apresentação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias;
- (iv) constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, com apresentação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias e protocolo do pedido de arquivamento, na JUCESP, do Contrato Social da Devedora contemplando a Alienação Fiduciária das Quotas;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

- (v) prenotação da Escritura de Hipoteca;
- (vi) lavratura e entrega à Emissora da Procuração Pública;
- (vii) registro da Cédula no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes ou domicílios das partes signatárias;
- (viii) cumprimento, por parte da Cedente, da Devedora e do Avalista, de todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (ix) inexistência de decisão por violação 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 Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940, pela Cedente, pela Devedora, pelo Avalista, suas afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (x) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

materiais, pela Devedora, pela Cedente e pelo Avalista, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso;

(xi) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem as principais características de títulos e valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários;

(xii) conclusão da auditoria jurídica restrita que está sendo realizada na Devedora, no Avalista e no Empreendimento, em termos satisfatórios à Emissora;

(xiii) recebimento, pela Securitizadora, de laudo de avaliação do Empreendimento, elaborado pela empresa que seja expressamente aceita pela Securitizadora, indicando o

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

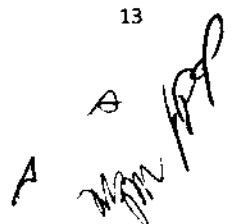
número de Unidades em Estoque e o valor de mercado dessas Unidades em Estoque;

(xiv) recebimento, pela Securitizadora, de opinião legal, em termos satisfatórios à Securitizadora, elaborada pelo assessor legal da operação atestando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, o que inclui a conferência de poderes das respectivas partes signatária;

(xv) comprovação da contratação de Empresa de Engenharia Independentemente, aprovada pela Securitizadora, para realizar a medição das obras de desenvolvimento do Empreendimento, conforme validado pela Empresa de Engenharia Independente;

(xvi) contratação de seguro de obra com seguradora de primeira linha, previamente aprovada pela Securitizadora, no valor mínimo equivalente ao valor total das obras de desenvolvimento do Empreendimento, conforme validado pela Empresa de Engenharia Independente;

(xvii) recebimento, pela Emissora, de cronograma físico-financeiro de conclusão das obras do Empreendimento, preparado pela Devedora, em planilha no formato "Excel", cujo teor deverá ser validado pela Empresa de Engenharia Independente e aceito pela Securitizadora, ao seu exclusivo



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

critério; e

(xviii) subscrição da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita e integralização de parcela suficiente ao pagamento de 30% (trinta por cento) do Valor da Cessão.

“Condições Precedentes II”:

As condições precedentes para o pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, e que estão abaixo transcritas:

(i) identificação do cumprimento das Condições Precedentes I identificadas nas alíneas “i” a “xvii”;

(ii) comprovação do endosso, à Cessionária, da apólice de seguros mencionada na Condição Precedente I descrita na alínea “xvi”;

(iii) comprovação do arquivamento na JUCESP do Contrato Social da Devedora contemplando a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) registro da Hipoteca;

(v) apresentação das seguintes certidões, que deverão constar como “negativas” ou “positivas com efeitos de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

negativas”: (a) Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários (inscritos e não inscritos) do Imóvel, emitida pela Prefeitura de São Caetano do Sul; e (b) Certidão de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) da Devedora; e

(vi) integralização de CRI em montante suficiente ao pagamento da respectiva parcela do Valor da Cessão.

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (n. 341), sob o nº 29.977-7, agência 8499, na qual serão depositados os recursos relativos aos Créditos Imobiliários, aos Direitos Creditórios, ao Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, da Cédula, dos Contratos de Cessão Fiduciária e deste Termo de Securitização;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”: O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças*”, entre a MZM Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº13.445.281/0001-38 e a MZM Participações FC Ltda., inscrita no CNPJ sob nº13.445.294/0001-07, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das Quotas da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Créditos Imobiliários”:

Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 12ª e 13ª séries da 1ª emissão da Emissora;

“CRI Seniores”:

Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

Ordinária e a Cascata de Pagamentos Extraordinária previstas nos itens 4.3 e 4.4. deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser totalmente amortizados ou resgatados pela Emissora antes da amortização ou resgate integral dos CRI Seniores;

“CRI Subordinados”:

Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios superiores aos CRI Seniores, assim como os seus eventos de pagamento de juros, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, ocorrem em momentos imediatamente subsequentes ao pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos Ordinária a Cascata de Pagamentos Extraordinária previstas nos itens 4.3 e 4.4. deste Termo;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de pessoas ou entidades por ela controladas;

“CSLL”:

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“Custodiante” ou “Instituição Custodiante”:

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

- “CVM”:** A Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- “Data de Aniversário”:** É o dia 20 de cada mês;
- “Data de Emissão”:** A data de emissão dos CRI é 30 de setembro de 2019;
- “Data de Emissão da CCI”:** A data de emissão da CCI é 30 de setembro de 2019;
- “Datas de Integralização”:** A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
- “Data de Vencimento”:** A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 20 de julho de 2023;
- “Destinação de Recursos CCB”:** Os recursos captados com a CCB serão destinados ao financiamento da construção do Empreendimento;
- “Despesas do Patrimônio Separado”:** São as despesas recorrentes da operação, descritas no item 13.1. deste Termo;
- “Devedora”:** Significa a **MZM KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Kennedy, 3.500, conjunto 2205 – Bairro Boa Vista, São Caetano do Sul, CEP 09572-015, inscrita no CNPJ sob o nº 17.784.101/0001-01;
- “Dias Úteis”:** Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direitos Creditórios”:

São os Direitos Creditórios Presentes e os Direitos Creditórios Futuros, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios Futuros”:

Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos Compromissos de Venda e Compra que serão firmados futuramente, referentes às Unidades em Estoque, e qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de Unidades em Estoque em função de distrato de Compromisso de Venda e Compra ou por qualquer outro motivo;

“Direitos Creditórios Presentes”:

Significa os direitos creditórios originados a partir dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas, já firmados com os Adquirentes, os quais encontram-se listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Direitos Econômicos”:

São os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos,

A
mgm
KAP

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Quotas da Devedora;

“Documentos da Operação”:

A CCB, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

A presente emissão dos CRI;

“Emissora”:

Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo;

“Empreendimento”:

Significa o empreendimento imobiliário residencial denominado **“Condomínio Residencial e Empresarial Kennedy Park”**, dividido nas Torres Park Home e Torre Park Studio, localizado na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 20.638, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – SP;

A
MGM
/R/P

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Empresa de Engenharia Independente”: Empresa de engenharia independente, que será contratada pela Devedora, após aprovação pela Securitizadora, para a realização do acompanhamento e medição das obras de construção do Empreendimento;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado entre a Cedente, na qualidade de emissora da CCI, a Instituição Custodiante da CCI e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, em 30 de setembro de 2019;

“Escritura de Hipoteca” A Escritura de Hipoteca, firmada em 30 de setembro de 2019, entre a Devedora e a Fiduciária, por meio da qual é constituída a hipoteca em 1º grau sobre o Imóvel, no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento;

“Escriturador”: A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Eventos AF”: São os eventos abaixo descritos, que acionam a obrigatoriedade de constituição da Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque:

[Handwritten signatures and initials]
A
M
22
LACP

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

(i) caso a quantidade total de Unidades em Estoque venha a equivaler ao percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Unidades, conforme medição mensal a ser realizada pelo Servicer, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês; e

(ii) a qualquer momento, na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado.

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

São os eventos que acionam o vencimento antecipado da CCB, que estão descritos no item 5.3. da CCB e abaixo transcritos:

(i) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Devedora, desde que tal alteração ou reorganização acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

(ii) caso seja apurado qualquer descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Devedora e/ou ao Avalista em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Operação;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

(iii) extinção, liquidação, insolvência, dissolução, pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Devedora e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;

(iv) propositura de ação que objetive a insolvência civil do Avalista, ou de ação ou pedido afim contra o Avalista (como, exemplificativamente, um incidente de declaração de insolvência civil em determinado processo de que o Avalista seja parte), em qualquer dos casos retro, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou, ainda, propositura de ação de auto-insolvência civil pelo Avalista;

(v) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito da Cédula, o que inclui a recomposição do Fundo de Reserva, não sanado no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida;

(vi) vencimento antecipado de qualquer contrato,

J
M

A
S
M
M
M

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras da Devedora ou do Avalista, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(vii) se as Garantias não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da Cédula;

(viii) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado no prazo determinado na sentença condenatória (ou não fornecimento de garantia ao juízo), contra a Devedora ou o Avalista, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(ix) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Cedente, ou a seu cessionário, que o(s) protesto(s) foi(ram):
(a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (c) o valor objeto do protesto for devidamente quitado; ou ainda, (d) garantido(s) por

A
M
M
M

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Devedora ou o Avalista, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(x) não utilização dos recursos captados com a Cédula de acordo com a Destinação dos Recursos, devidamente comprovada por meio da apresentação de relatório, conforme modelo anexo à Cédula, na forma do Anexo III;

(xi) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pela Devedora e/ou pelo Avalista;

(xii) caso as Alienações Fiduciárias das Unidades em Estoque não tenham sido registradas nas respectivas matrículas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do termo de liberação (conforme o caso) da Hipoteca ou da Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque anteriormente constituída (sem prejuízo de eventual prorrogação por igual período, por ocasião de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis competente, que estejam sendo tempestivamente cumpridas, e desde que mantida a prenotação);

(xiii) caso a Procuração Pública venha a ser revogada ou tenha a sua validade questionada por conta de qualquer ato

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

atribuído à Devedora e/ou o descumprimento, pela Devedora, da obrigação de outorgar e renovar tempestivamente a Procuração Pública, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência à sua expiração, que deverá permanecer válida e vinculante até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(xiv) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias, da data em que foi identificado tal descumprimento, prevista na Cédula ou nos demais Documentos da Operação, e

(xv) manutenção da validade e vigência de apólice de seguros que cubra o custo total das obras do Empreendimento, emitida pela Allianz Seguros S.A. (ou por outra seguradora de primeira linha que tenha sido aceita pela Securitizadora), até o término das obras de desenvolvimento do Empreendimento.

São Eventos de Vencimento Antecipado automáticos, os eventos listados nas alíneas "iii", "iv", "x" e "xi" acima. Os demais eventos dependem de aprovação em Assembleia Geral de Investidores;

"Fundo de Reserva":

É o fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado, no

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

valor inicial de R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, ao pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios;

“Garantias”:

O Aval (CRI); o Aval (CCB), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, e a Hipoteca, quando referidos em conjunto. É possível, ainda, caso identificada a ocorrência dos Eventos AF, que venham a ser constituídas as Alienações Fiduciárias das Unidades em Estoque.

Vale ressaltar que: (i) o Aval (CRI) garante todas as Obrigações Garantidas CRI; (ii) o Aval, a Hipoteca e eventual Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque, garantem exclusivamente as Obrigações Garantidas da CCB; e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a , Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, garantem a totalidade das Obrigações Garantidas.

“Hipoteca”:

Hipoteca em 1º grau do Imóvel nos termos da Escritura de Hipoteca;

“Instrução CVM 358”:

A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002,



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmada em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

conforme alterada;

“Instrução CVM 414”: A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”: A Instrução da CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”: A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM 583”: A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;

“Investidor(es)”: Significam os titulares dos CRI;

“Investidor(es) Profissional(is)”: Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;

“Investidor(es) Qualificado(s)”: Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;

“Investimentos Permitidos”: São os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

- “Imóvel”**: O imóvel objeto da matrícula nº 20.638, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – SP;
- “IOF/Câmbio”**: O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
- “IOF/Títulos”**: O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
- “IPCA”**: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “IRRF”**: O Imposto de Renda Retido na Fonte;
- “IRPJ”**: O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
- “Juros Remuneratórios dos CRI”**: Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e os Juros

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

30

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

Remuneratórios dos CRI Subordinados, quando referidos em conjunto;

“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”: Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, conforme previstos no item 5.2.1. deste Termo;

“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”: Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme previstos no item 5.2.2. deste Termo;

“Lei 9.514”: A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei 10.931”: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”: A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTM;

“Multa Indenizatória”: Obrigação assumida pelo Avalista e pela Devedora perante a Emissora, nos termos da Cláusula 4.1. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários e da CCB, assim como por sua exigibilidade,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

legitimidade e correta formalização, de forma que o Avalista e a Devedora se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários ou da CCB, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula, dos Créditos Imobiliários e/ou da Cessão de Créditos;

“Obrigações Garantidas”:

As Obrigações Garantidas da CCB, as Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória e as Obrigações Garantidas de Despesas, quando referidas em conjunto;

“Obrigações Garantidas da CCB

São todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais e contratuais de qualquer natureza de responsabilidade da Devedora na Cédula, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança, execução e pagamento da CCB;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª e da 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2019, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário, com o aval do Avalista.

“Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória: São as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando a Multa Indenizatória, conforme definida no item 4.1. do Contrato de Cessão

“Obrigações Garantidas de Despesas”: São as obrigações de recomposição do Fundo de Reserva no valor de R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão e do pagamento integral de todas e quaisquer despesas incorridas com o pagamento, a cobrança e a execução de (1) garantias dos Créditos Imobiliários, e (2) de quaisquer obrigações no âmbito da Cédula, da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e/ou as Despesas do Patrimônio Separado, nos termos da lei e deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas dos CRI”: São aquelas descritas no item 8.1. deste Termo;

“Oferta” ou “Oferta Pública Restrita”: A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;

“Pagamento Antecipado Compulsório da CCB”: A Cédula deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente, na ocorrência dos seguintes eventos:

