



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 37ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

Créditos Imobiliários devidos por:
PÁTIO LUSITÂNIA INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

São Paulo, 22 de setembro de 2020



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	25
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	27
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	31
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	32
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	38
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	40
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	42
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	45
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	52
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	55
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	58
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	76
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES.....	77
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.....	78



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 37ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento:

I – 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

A Emissora, o Agente Fiduciário e os Avalistas, adiante designados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente como “Parte”, firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securizadora 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 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 dos CRI”:

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

“Amortização Programada dos CRI”:

Significa a amortização programada dos CRI, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo I e de acordo com a fórmula prevista no item 5.4.1. 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/ME 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, quando referidos em conjunto;

“Aval CCB”:

É a garantia fidejussória prestada pelos Garantidores na própria



Cédula, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Avalista 1” ou quando em conjunto com Avalista 2, os “Avalistas”: Sr. **FRANCISCO DIOGO MAGNANI**, conforme acima qualificado;

“Avalista 2” ou quando em conjunto com Avalista 1, os “Avalistas”: MZM Participações Ltda, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Presidente Kennedy, 3.500, conjunto 2205 – Bairro Boa Vista, CEP 09572-015, inscrita no CNPJ/ME sob o nº13.445.281/0001-38, representada na forma do seu Contrato Social

“B3 -Segmento Cetip UTVM”: A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip 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;

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

“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 FP2209/20, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas em 22 de setembro de 2020, no valor de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil 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/ME sob o nº 53.146.221/0001-39;

“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/ME”:

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;

“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) registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias;
- (iv) 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 na JUCESP, da alteração ao Contrato Social da Devedora contemplando a Alienação Fiduciária das Quotas;
- (v) prenotação da Escritura de Hipoteca;
- (vi) lavratura e entrega à Emissora da Procuração Pública, outorgada pela Devedora;
- (vii) cumprimento, por parte da Cedente, da Devedora e dos Avalistas, de todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (viii) 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, pelos Avalistas, 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;
- (ix) 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;

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

(xi) recebimento, pela Securitizadora, de tabela de vendas atualizada do Empreendimento, elaborado pela empresa que seja expressamente aceita pela Securitizadora, indicando o número de Unidades em Estoque e o valor de mercado dessas Unidades em Estoque;

(xii) 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;

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

(xiv) 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;

(xv) 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 critério; e



(xvi) subscrição da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita e integralização de parcela suficiente ao pagamento da primeira parcela 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 “xvi”;

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

(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 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 **Itau Unibanco S.A** (n. 341), sob o nº 31.210-9, 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 GF Magnani Participações e Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº24.919.610/0001-51 e Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF sob nº332.328.378-32, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das Quotas da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente;

“Contrato de Cessão”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de CCB e Outras Avenças”*, celebrado em 22 de setembro de 2020, entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora e dos Avalistas;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Promessa de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”*, celebrado em 22 de setembro de 2020 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e titular da totalidade dos Direitos Creditórios, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Servicer na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, contando, ainda, com a promessa de constituição da Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque, em até 90 (noventa) após obtenção do habite-se do Empreendimento e respectiva individualização das unidades autônomas do Empreendimento na ocorrência dos Eventos AF;

“Contrato de Distribuição”:

O *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.”*, celebrado em 22 de setembro de 2020 entre a Emissora e o Coordenador Líder, com interveniência da Devedora;

“Coordenador Líder”

Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE 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



Florianópolis, 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 37ª série da 1ª emissão da Emissora;

“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;

“CVM”:
A Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data de Aniversário”:
É o dia 10 de cada mês;

“Data de Emissão”:
A data de emissão dos CRI é 22 de setembro de 2020;

“Data de Emissão da CCI”:
A data de emissão da CCI é 22 de setembro de 2020;

“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, 10 de setembro de 2024;



- “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 **PÁTIO LUSITÂNIA 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/ME sob o nº 25.404.167/0001-49;
- “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado 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, 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, o Contrato de Servicer 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 Pátio Lusitânia*”, localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 49.873, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, composto por uma torre 78 (setenta e oito) unidades, cujo memorial de incorporação encontra se devidamente registrado nos termos do “R-07/49.873” de 20 de julho de 2018 e cuja afetação de patrimônio encontra se devidamente averbada no termos do “AV-08/49.873” de 20 de julho de 2018;

“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 22 de setembro de 2020;

“Escritura de Hipoteca”

A Escritura de Hipoteca, firmada em 22 de setembro de 2020, 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:

(i) a Emitente deverá constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque em até 90 (noventa) após obtenção do habite-se do Empreendimento e respectiva individualização das unidades autônomas do Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual a Emitente se compromete a constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque (respectivamente, “Promessa de Alienação Fiduciária” e “Alienação Fiduciária”). Ainda, a Emitente outorgará procuração pública à Securitizadora, por meio da qual a Securitizadora terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária, caso a Emitente não o faça (“Procuração Pública”). Na hipótese de vir a ser celebrado Compromisso de Venda e Compra acerca de quaisquer Unidades em Estoque alienada fiduciariamente, a referida Unidade em Estoque deverá ser liberada da alienação fiduciária, permanecendo constituída a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros; 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 aos Avalistas em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Operação;

(iii) extinção, liquidação, insolvência, dissolução, pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Devedora e/ou contra o Avalista 2 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 1, ou de ação ou pedido afim contra o Avalista 1 (como, exemplificativamente, um incidente de declaração de insolvência civil em determinado processo de que o Avalista 1 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 1;

(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 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida;

(vi) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras da Devedora ou dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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,



tiverem qualquer tipo de questionamento judicial, e/ou 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 os Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ix) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado aa 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 garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Devedora ou os Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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 pelos Avalistas;

(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 atribuído à Devedora e/ou o descumprimento, pela Devedora, da obrigação de outorgar e renovar tempestivamente a Procuração Pública, com antecedência à sua expiração, que deverá permanecer válida e vinculante até a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(xiv) caso sejam contraídas novas dívidas pelas Partes e/ou Avalistas em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que venham a prejudicar o adimplemento face às Obrigações Garantidas;

(xv) 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 por seguradora de primeira linha, até o término das obras de desenvolvimento do Empreendimento.

(xvi) descumprimento do cronograma de obras aprovado e a rejeição pelo Credor de novo cronograma apresentado, e na impossibilidade de ser apresentado novo cronograma de obras de acordo com o Credor;

(xvii) caso o imóvel do Empreendimento seja objeto de (i) desapropriação por autoridade governamental, (ii) sofrer depreciação, deterioração, esbulho, não sanável em prazo hábil, prejudicando o orçamento ou o cronograma de obras, e (iii) se a posse do imóvel onde o Empreendimento está sendo construído for questionada por terceiros, e não seja apresentado documento

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 valor inicial de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), cujos recursos serão destinados (i) ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, (ii) ao pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios, e (iii) ao custeio de obra para o desenvolvimento do Empreendimento, caso assim seja necessário mediante conclusão pela Empresa de Engenharia Independente em relatório de medição de obra, a exclusivo critério da Emissora. O saldo do Fundo de Reserva deverá observar o Valor Mínimo conforme a Cláusula 8.6.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

O Aval, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, as Alienações Fiduciárias das Unidades em Estoque e a Hipoteca, quando referidos em conjunto. .

“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, 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, 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 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 49.873, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – 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”:
- Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme previstos no item 5.2.1. 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”:
MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM;
- “Multa Indenizatória”:
Obrigação assumida pelos Avalistas 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, legitimidade e correta formalização, de forma que os Avalistas 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, rescisão, 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;
- “Obrigações Garantidas da Multa” São as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que



Indenizatória: venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas 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\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta 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:

(i) existência de saldo remanescente na Conta do Patrimônio Separado, após a realização do pagamento: (a) da parcela de Juros Remuneratórios da CCB e da parcela referente à Amortização Programada da CCB; e (b) eventual recomposição do Fundo de Reserva, resulta na obrigação de utilização da totalidade de tais recursos remanescentes no Pagamento Antecipado Compulsório da CCB;

(ii) na eventualidade de recusa (independentemente de motivo) ao financiamento de Adquirente de Unidade Vendida, por parte da instituição financeira responsável pelo financiamento de qualquer das Unidades Vendidas (repasse), a Devedora se compromete a realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente ao valor presente do Compromisso de Venda e Compra celebrado por tal Adquirente, acrescido da



Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do respectivo pagamento; e

(iii) caso a Devedora venha a renegociar termos e condições dos Compromissos de Venda e Compra, ressalvado quando a Cedente anuir com referida alteração/redução, e tal negociação resultar:

(a) em redução do saldo devedor do respectivo Compromisso de Venda e Compra, a Devedora deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente à diferença entre o valor presente do Compromisso de Venda e Compra original e o valor presente de tal renegociação; e/ou

(b) no aumento do prazo de vencimento do referido Compromisso de Venda e Compra em prazo superior ao da Cédula, deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente ao valor presente do montante que será pago após o vencimento original de tal Compromisso de Venda e Compra, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do respectivo pagamento.

Em qualquer das situações previstas acima, o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula deverá ser realizado pela Devedora na próxima Data de Pagamento da Cédula, mediante pagamento do saldo do Valor de Principal da Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da CCB, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Compulsório da CCB.

“Pagamento Antecipado Facultativo da CCB”:

A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Emissora com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento, mediante o pagamento do saldo do Valor de



Principal da Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da Cédula, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de desembolso da Cédula ou desde a última Data de Pagamento da Cédula, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula, e do (iii) Prêmio pelo Pagamento Antecipado da Cédula.

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”:

Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado monetariamente e acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 (segmento CETIP UTVM);

“Prêmio”:

É um prêmio regressivo devido pela Devedora, caso esta opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula, de acordo com o decurso do prazo da respectiva Cédula, conforme descrito no item 6.2.1. deste Termo.

“Procuração Pública”:

Procuração pública que será outorgada pela Devedora à Emissora, por meio da qual a Emissora terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque, caso a Devedora não o faça no prazo de 5 (cinco) dias úteis da identificação da ocorrência de um Evento AF.

“Quotas”:

Significa a totalidade das quotas da Devedora, as quais foram alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas,



juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;

“Remuneração da Emissora”: É remuneração mensal devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado, prevista no item 9.2. e seguintes deste Termo;

“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”: Significa o resgate antecipado compulsório dos CRI, que ocorrerá na forma prevista nos itens 6.1. e 6.2. deste Termo;

“Servicer”: Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, que prestará os serviços de, dentre outros, cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado; negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas; acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização do aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária;

“Termo de Securitização” ou “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Titulares de CRI”: Os titulares dos CRI, em conjunto;

“Unidades”: Significa as Unidades Vendidas e as Unidades em Estoque, quando em conjunto. A totalidade das Unidades estão descritas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária;

“Unidades em Estoque”: São as futuras unidades autônomas do Empreendimento, ainda não vendidas, devidamente descritas no Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária;

“Unidades Vendidas”: São as futuras unidades autônomas do Empreendimento já vendidas, as quais encontram-se listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária;



- “Valor da Cessão”:
- A importância que a Emissora pagará a Cedente pela aquisição da CCB e dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização;
- “Valor Mínimo”:
- Tem o significado da Cláusula 8.6.1. deste Termo de Securitização;
- “Valor Nominal Unitário”:
- É valor nominal de cada CRI, que, na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- “VX Informa”
- a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

1.1.1. Exceto se expressa e diversamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, da CCI e das Garantias aos CRI da 37ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) em 22 de setembro de 2020, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da transferência da CCI para seu nome no competente sistema de negociação.

2.3. Origem da CCI e dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, consubstanciados na CCB, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.



2.3.2. Com relação aos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, o Servicer será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios, sendo certo que a Emissora contratará terceiros para substituição do Servicer, às expensas da Devedora, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) caso o Servicer deixe de encaminhar, de forma injustificada, o Relatório Gerencial contemplando as informações acordadas, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, e desde que não sane tal inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido;

(ii) caso o Servicer envie os boletos de cobrança dos Direitos Creditórios Presentes contemplando outra conta corrente para pagamento, que não a Conta do Patrimônio Separado; e

(iii) caso o Servicer deixe de encaminhar boletos de cobrança dos Direitos Creditórios Presentes aos Adquirentes das Unidades Vendidas do Empreendimento.

2.3.3. A CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.4. Valor da Cessão: Observado o disposto no subitem 2.4.4., abaixo, pela aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão na forma prevista no subitem 2.4.1., abaixo, tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciado na CCB ainda não foram desembolsados pela Cedente à Devedora, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos da CCB e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente. Observado isto, o pagamento dos recursos do Valor da Cessão será realizado em mais de uma data.

2.4.1. O Valor da Cessão será pago de forma fracionada, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, desde que tenham sido satisfeitas todas as Condições Precedentes.

2.4.2. Os recursos do Valor da Cessão serão liberados/pagos à Devedora, por conta e ordem da Cedente, da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) será utilizado para a constituição Fundo de Reserva, cujos recursos serão depositados integralmente na Conta do Patrimônio Separado; (ii) o valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), que será utilizado para o pagamento das despesas de estruturação descritas no Anexo I do Contrato de Cessão; e (iii) o valor necessário para arcar com parte dos custos de obra para o desenvolvimento do Empreendimento.

2.4.3. Os demais pagamentos de parcelas do Valor da Cessão serão realizados trimestralmente, e ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora realizará a liberação de tais recursos à conta de livre movimentação da Devedora trimestralmente, de acordo com o Cronograma de Aplicação dos



Recursos (conforme definido na Cédula), de acordo com o informado pela Empresa de Engenharia Independente. A periodicidade das demais parcelas do Valor da Cessão e/ou para transferência dos recursos da Conta do Patrimônio Separado à conta de livre movimentação da Devedora, poderá ser reduzida, na ocorrência de eventos que justifiquem a antecipação, a critério da Emissora, após solicitação da Devedora e apresentação de laudo de medição elaborado pela Empresa de Engenharia Independente.

2.4.4. O pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão, na forma do item 2.4., acima, assim como os demais pagamentos do Valor da Cessão, será realizado após a verificação das Condições Precedentes I nas Datas de Integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira de tais integralizações tenham sido concluídas até as 16h00, inclusive, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, e desde que tenham sido satisfeitas todas as Condições Precedentes.

2.5. **Investimentos Permitidos:** Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão investidos nos Investimentos Permitidos.

2.5.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, e cumpridas integralmente as obrigações da Cédula e dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da quitação final da Cédula, liberar eventual saldo remanescente da Conta do Patrimônio Separado líquido de impostos, para a Devedora, em conta corrente a ser informada pela Devedora.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. **Características dos CRI:** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, pela CCI e pelas Garantias, possuem as seguintes características:

37ª Série – CRI	
1.	Emissão: 1ª;
2.	Série: 37ª;
3.	Quantidade de CRI: 14.500 (quatorze mil e quinhentos);
4.	Valor Global da Série: R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais);
5.	Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

**37ª Série – CRI**

- 6.** Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- 7.** Índice de Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados mensalmente pelo IPCA.
- 8.** Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 12% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado conforme fórmula constante do item 5.2.1. abaixo;
- 9.** Data de Vencimento: 10 de setembro de 2024;
- 10.** Periodicidade de pagamento de juros: Na periodicidade prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 10 de novembro de 2020;
- 11.** Periodicidade de pagamento de amortização: Na periodicidade prevista no Anexo I deste Termo de Securitização;
- 12.** Prazo Total: 1.449 (mil, quatrocentos e quarenta e nove) dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
- 13.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;
- 14.** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 - Segmento Cetip UTVM;
- 15.** Data de Emissão: 22 de setembro de 2020;
- 16.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
- 17.** Garantias dos CRI: Os CRI não contaram com garantias, respeitadas as garantias constituídas para garantir os Créditos Imobiliários.
- 18.** Garantias dos Créditos Imobiliários: O Aval (CCB), a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão



37ª Série – CRI

Fiduciária de Direitos Econômicos, e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Hipoteca, podendo contar, ainda, com as Aliações Fiduciárias das Unidades em Estoque.

- 19.** Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há, sem coobrigação;
- 20.** Riscos: Conforme Cláusula Décima Sétima deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito: Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 - Segmento Cetip UTVM, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 - Segmento Cetip UTVM, e negociação secundária por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 - Segmento Cetip UTVM, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente por meio da B3 - Segmento Cetip UTVM, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.3. Oferta Pública Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.3.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA, observados os termos e condições previstos na Cláusula 3.3. deste documento; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução



CVM 476.

3.4. Encerramento: A Oferta Pública Restrita terá a duração de até 6 (seis) meses, podendo ser prorrogada por até 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será 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 I da Instrução CVM 476.

3.4.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Vedação à Negociação (“Lock Up”): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Mercado Secundário: Observado o item 3.5. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.7. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos III, IV, V e VI, respectivamente.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio da B3 – Segmento Cetip UTVM.



CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 e seguintes, abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que ofertado em igualdade de condições a todos os investidores.

4.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, a critério da Emissora e do Coordenador Líder, ágio ou deságio no momento da subscrição e integralização desde que ofertado em igualdade de condições a todos os investidores em cada data de integralização.

4.1.3. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 - Segmento Cetip UTMV, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista no item 2.4 e seguintes, acima.

4.3. Ordem de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos Pagamentos Antecipados Compulsórios previstos na Cédula, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamento Ordinária”), de modo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) Despesas incorridas e não pagas;
- b) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- c) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- d) Parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI e Amortização Programada dos CRI incorridas e não pagas, se houver;
- e) Juros Remuneratórios dos CRI, utilizando-se os recursos dos Direitos Creditórios, se houver;



- f) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, nos termos do item 5.4.1 abaixo; e
- g) o saldo excedente do Crédito Imobiliário resultante após todos os pagamentos previstos nos itens anteriores, se houver, será utilizado na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação de juros dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário o que ocorrer por último informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.



Exemplo: se a data do evento for no dia 10 de novembro de 2020, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de setembro de 2020, divulgado em outubro de 2020.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como “data de aniversário” todo dia 10 de cada mês.

5.1.2. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IPCA, apurada pela ANBIMA, para calcular os valores *pro rata* por dias corridos, procedendo à atualização da debênture até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

5.1.3. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) Índice Geral de Preço do mercado – IGP-M (“IGP-M”), respectivamente nesta ordem. Caso o IGP-M também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituto legal, o Agente Fiduciário deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da assembleia geral de titulares do CRI acima prevista, o Agente Fiduciário comunicará à Emissora o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI será utilizado, para o cálculo do valor da Remuneração, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI acima



mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o mesmo passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração, a partir de sua divulgação.

5.1.5. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Agente Fiduciário na forma da Cláusula 5.1.5 acima, a qual é aplicável também, *mutatis mutandis*, aos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá promover o pré-pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, e, conseqüentemente, a Emissora promoverá o resgate antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI nos termos deste Termo, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, inclusive, calculados *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, abaixo definida, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA divulgado.

5.2. **Juros Remuneratórios:** Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, são os seguintes:

5.2.1. Para os CRI, serão de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias (“Juros Remuneratórios dos CRI”). Os Juros Remuneratórios dos CRI incidirão sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo I, sendo que o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI ocorrerá em 10 de novembro de 2020, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

$FatorJuros$ = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:



$$Fator\ de\ Juros = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{30}{360}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

$i = 12,0000$ (dez inteiros).

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “DCP” um número inteiro.

5.2.1.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento, abaixo definida, anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI (exclusive), abaixo definida. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo.

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista nos Anexos I deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 10 de novembro de 2020 e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”), conforme observância da Cascata de Pagamentos. As Datas de Pagamento encontram-se indicadas nos Anexos I desse Termo.

5.4. Pagamento da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI descritos na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado da seguinte forma:

5.4.1. Os CRI serão amortizados nas datas indicadas no Anexo I a este Termo (“Amortização Programada dos CRI”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



VN_a = Definido acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo.

5.5. Pagamento dos CRI: Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI descritos na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

5.6. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados 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 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor em atraso.

5.7. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto no item 5.5. acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTVM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 – Segmento Cetip UTVM, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora.



5.9. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.10. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização Programada dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.



CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI em virtude da ocorrência de um evento de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula: No dia 10 de cada mês após o primeiro desembolso (“Data de Apuração”), a Emissora verificará se o montante total de recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado é suficiente para arcar com a totalidade dos seguintes pagamentos do mês em referência: (i) parcela de Juros Remuneratórios e parcela referente à Amortização Programada da Cédula; e (ii) eventual recomposição do Fundo de Reserva.

6.1.1. Se os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos: (i) na alínea “i” da Cláusula 6.1., a Devedora e/ou os Avalistas deverá(ão) complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização de tais pagamentos na respectiva Data de Pagamento; e (ii) na alínea “ii” da Cláusula 6.1., a Devedora e/ou os Avalistas deverá(ão) complementar o saldo existente de forma a viabilizar a recomposição do Fundo de Reserva no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de notificação neste sentido.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI em virtude da ocorrência de um evento de Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula: A Devedora poderá realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, total ou parcial da Cédula a qualquer momento, observados os termos e condições de referido título, desde que notifique a Emissora, conforme aplicável, com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento, mediante o pagamento dos valores previstos no item 6.2.1., abaixo.

6.2.1. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, será devido à Securitizadora, o saldo do Valor de Principal na Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo, e de (iii) um prêmio regressivo, de acordo com o decurso do prazo da Operação, nos percentuais dispostos a seguir (“Prêmio”):

- (a) prêmio de 5,00% (cinco por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo ocorrer até o dia de 22 de setembro de 2021 (inclusive);
- (b) prêmio de 4,00% (quatro por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo ocorrer entre o dia 22 de setembro de 2021 (exclusive) até o dia 22 de setembro de 2022 (inclusive); e
- (c) prêmio de 3,00% (três por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo ocorrer a partir do dia 22 de setembro de 2022 (exclusive) até a Data de Vencimento (exclusive).



6.3. Limite da amortização e data de pagamento: A Amortização Extraordinária Compulsória prevista nos itens 6.1. e 6.2. será realizada pela Emissora nas mesmas datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e das Amortizações Programadas dos CRI, previstas no Anexo I, e está limitada ao percentual de 98% (noventa e oito por cento) do do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Após a amortização do percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, os CRI deverão ser resgatados.

6.4. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento Cetip UTVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Compulsório descrito nos itens 6.1 e 6.2, acima.

6.5. Anuência não exigida: Observado o disposto nos itens 6.1 e 6.2, acima, no caso de a Emissora realizar a Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, tal amortização ou resgate serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.6. Valor: A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, serão realizados pela fração do valor do saldo devedor ou pelo valor do saldo devedor, conforme o caso, calculado nos termos deste Termo de Securitização, na data do evento.

6.7. Cálculos: Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento Cetip UTVM uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização da CCI utilizadas como lastro da Emissão.

6.8. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento, respeitando-se, sempre, a Cascata de Pagamentos.



CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

7.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto no item 7.4.1, abaixo.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores dos CRI no mês (inclusive, os valores referentes à Amortização Extraordinária Compulsória);
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.3.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido disponibilizadas pela Devedora.

7.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

7.5. Obrigação de envio de informações pela Emissora: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (ii) as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

7.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, 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 na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.7. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme o caso: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; **(iii)** cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; **(iv)** cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de atendimento ao Titulares de CRI; e **(v)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA

8.1. Garantias dos Créditos Imobiliários: 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, podendo contar, ainda, com a eventual Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque.

8.5. Ordem de Execução das Garantias: As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Emissora (através da Assembleia de Titulares dos CRI) a escolha da ordem em que serão executadas, nos termos previstos neste Termo e nos contratos que constituem as respectivas garantias.

8.6. Fundo de Reserva: Será mantido, durante todo o prazo dos CRI, um Fundo de Reserva no valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), cujos recursos serão destinados (i) ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, (ii) ao pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios, e (iii) ao custeio de obra para o desenvolvimento do Empreendimento, caso assim seja necessário mediante conclusão da Empresa de Engenharia Independente em relatório de medição de obra, a exclusivo critério da Emissora.

8.6.1. Caso, a qualquer tempo, referentes saldo do Fundo de Reserva seja inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Valor Mínimo”), a Emissora deverá notificar a Devedora e/os Avalistas para que estes realizem o depósito proporcional do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o Valor Mínimo, estando a Devedora e/ou os Avalistas obrigados a realizarem tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

8.6.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que, os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado do CRI da Emissora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações,



demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

8.6.3. Após cumpridas integralmente as obrigações da Cédula e dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) dias úteis contado da data da quitação final da Cédula, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser por esta informada.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro para a emissão dos CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo III deste Termo de Securitização.

9.2. Remuneração pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, fará jus ao recebimento mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário (“Remuneração da Emissora”).

9.2.1. A Remuneração da Emissora será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente na Data de Pagamento dos CRI, com início no mês seguinte ao da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Emissora por qualquer motivo.

9.2.2. A Remuneração da Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Remuneração da Emissora, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme adiante definido) estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Remuneração da Emissora, ressalvado seu direito de, num



segundo momento, exigirem reembolso da Devedora e/ou dos Avalistas após a realização do Patrimônio Separado.

9.2.3. Reestruturação e inadimplemento dos CRI: Caso qualquer Reestruturação venha a ocorrer até o pagamento integral das Obrigações Garantidas e a mesma implique na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e/ou nos casos de realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB, na forma prevista nos Documentos da Operação, será devida à Securitizadora, pela Devedora ou por quem esta indicar (sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento com recursos que não sejam do Patrimônio Separado), uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A Devedora ou quem estas indicarem, deverão arcar, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

9.3. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, no Patrimônio Separado, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

9.5. Manutenção do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de Amortização Programada, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;



b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora; e

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratado, cabendo-lhe: **(i)** a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB; **(ii)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e **(iii)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

9.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão de interesses dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI;
- d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583;
- e) ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora, pela Devedora e pelo Avalista;



- f) os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- h) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- i) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- j) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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;
- k) não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora e o Avalista ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora, do Avalista ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- l) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de outras sociedades do grupo econômico da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII ao presente Termo.

10.2. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) 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;
- c) 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 Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



- e) 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;
- f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- j) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Aval CCB, do Aval CRI, da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e das demais Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, e o Avalista a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e do Avalista;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;



- o) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e escriturador;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;
- t) verificar, a Destinação dos Recursos, na periodicidade e nos termos da legislação aplicável;
- u) solicitar à Emissora os respectivos comprovantes de Destinação dos Recursos captados pela Devedora até a Data de Vencimento, à medida em que os investimentos para conclusão do Empreendimento sejam realizados pela Devedora.

10.3. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5 (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes..

10.3.1. A remuneração definida no item 10.3., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.3.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, contatos telefônicos, 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 custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão de responsabilidade da Emissora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

10.3.2.1. As despesas acima deverão ser previamente aprovadas por escrito pela Emissora, na qualidade de responsável por monitorar o Patrimônio Separado; e

10.3.2.2. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Emissora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Despesas, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

10.3.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas no item 10.3., acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ficando o valor do débito sujeito ainda a atualização monetária pelo IPCA, os quais incidirão desde a data da mora até a data de efetivo pagamento, calculados *pro rata die*.

10.3.4. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IPCA ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

10.3.5. O valor das parcelas da remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto acima, serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e a CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.3.6. A remuneração referida no item 10.3., acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.3.7. A remuneração referida no item 10.3. será paga mediante depósito na conta corrente do Agente Fiduciário a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.



10.3.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

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

10.3.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão.

10.3.11 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora/ou Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.



10.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

10.4.2. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 583.

10.4.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

10.4.3.1. Se a convocação da assembleia mencionada no item 10.4.3., acima, não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo acima referido, caberá a Emissora efetuar sua imediata convocação.

10.5. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.6. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto de Investidores que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.



10.9. **Inadimplemento da Emissora:** No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores, devendo para tanto:

- a) declarar, observadas as condições estabelecidas nas CCB e neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- b) executar as Garantias, observado o disposto nos seus respectivos instrumentos de constituição, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional dos CRI, em benefício dos Investidores;
- c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos;
- e
- d) representar os Investidores em processos de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.9.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens “a” a “d”, da Cláusula 10.9., acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

10.10. **Outras Emissões:** O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, objeto de ofertas públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, listadas no Anexo VII ao presente Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. **Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 12.11.1, abaixo, deliberar sobre tal liquidação:

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

11.2. Convocação de Assembleia Geral: Ocorridas as hipóteses listadas no item 11.1., acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado.

11.2.1. Observado o procedimento previsto na Cláusula Décima Segunda, abaixo, a assembleia geral mencionada no item 11.2., acima, deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Deliberação pela Assembleia Geral: Na hipótese descrita na cláusula 11.2., acima, a Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última.

11.4. Eventos de Assunção da Administração do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 12.11.1., abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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 90 (noventa) Dias Úteis, contados do recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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 recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.



11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 11.1 e 11.4 deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares dos CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores (“Assembleia Geral”).

12.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

12.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

12.6. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.7. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário

12.9. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.



12.10. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Matérias e Quóruns Especiais de Deliberação: São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) prazo de vencimento dos CRI; (iii) não decretação de um Evento de Vencimento Antecipado; (iv) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (v) substituição ou reforço de Garantias de forma diversa da pré-aprovada e já estabelecida neste Termo, na CCB, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;, deverão ser aprovadas; seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, (a) por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação;

12.11.1. Observado o quórum descrito na cláusula 12.11 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

12.12. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

12.13. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas Net, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria assembleia determinando a publicação de sua ata.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, a Remuneração da Emissora, os Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;



- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, B3 – Segmento Cetip UTVM, CVM, ANBIMA, despachantes, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra a Cedente, nos termos das cláusulas 5.1. e 5.2. do Contrato de Cessão, o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.3.2, acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado e irrecorrível contra a qual tenham sido esgotados todos os recursos admitidos em lei, resultantes diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(i)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado proferida pelo juízo competente; **(ii)** sejam de responsabilidade da Devedora e/ou do Avalista ou puder ser a ele atribuído como de sua responsabilidade; **(iii)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, inclusive na construção do Empreendimento e/ou do Avalista;
- f) as despesas previstas no item 10.3, acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação;



- g) as despesas incorridas pela Emissora com a manutenção do registro e custódia da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
- h) despesas com realização, atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de realização deste serviço pelos Investidores; e
- i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

13.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em



decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

14.2. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

14.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

14.5. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004).

14.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/1995). Em 12/04/2018, foi declarada inconstitucional, pelo Supremo Tribunal Federal, o art. 12, parágrafo 1º, da Lei nº 9.532/1997 que previa que os rendimentos e ganhos e capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e variável não estavam abrangidos pela imunidade prevista no caput do mesmo artigo.



14.7. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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.

14.7.1. O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

14.7.2. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

14.7.3. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

14.8. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

14.9 Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

14.10. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

14.11. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme



o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

14.12. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426/2015.

14.13. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/1998, pela Lei nº 11.941/2009.

14.14. É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

14.15. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

14.16. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14.17. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, 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 transações ocorridas após este eventual aumento.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora com recursos dos Fundos de Reserva, e, caso os Fundos de Reservas não sejam suficiente, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

15.1.1. A publicação mencionada no item 15.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

16.2. Declarações: Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. Riscos: 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 aos demais participantes da Oferta 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.



Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.



Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária incidente sobre investimentos financeiros no Brasil. Atualmente, os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os Certificados de Recebíveis Imobiliários poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários por todo o prazo das respectivas emissões.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.



Riscos de Insuficiência do Aval da CCB

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo da execução da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora e dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, tais execuções poderão prolongar-se demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas, existe o risco de as garantias ou obrigações serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Pública Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Estrutura

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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.



Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas e o Aval CRI serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou do Aval CRI, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A ocorrência de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Desconsideração do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 deles 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-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Emissora

a. Com relação à Companhia

Manutenção do Registro perante a CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076/04, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e do agronegócio e, portanto, sua atividade principal.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Companhia e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. O ganho da Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Companhia, bem como de gestão dos ativos da Companhia e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Companhia não origina créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o desenvolvimento das atividades da Companhia depende não apenas do sucesso na identificação de originadores de créditos, na seleção destes e estruturação de operações de securitização atrativas e seguras para o mercado de capitais brasileiro, como também da situação econômica nos setores, imobiliário e do agronegócio. Visto isso, em virtude dos fatores acima mencionados, a Companhia pode ter dificuldades em



identificar os originadores de créditos, selecionar os créditos e estruturar as operações de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Companhia poderá ser afetada.

b. Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Atualmente, a Companhia é controlada, diretamente, pela empresa Travessia Assessoria Financeira Ltda. e, indiretamente, pelo Sr. Vinícius Bernardes Basile Silveira Stopa, que concentra em si, atualmente, a maior expertise das atividades da Companhia. A Companhia não pode garantir que a eventual mudança de seu controle não resulte em riscos decorrentes de tal mudança, incluindo, sem limitação, diferenças entre acionistas, estratégias, capacidade financeira e/ou problemas operacionais em virtude do conhecimento sobre o negócio.

c. Riscos relacionados aos seus fornecedores

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados, o que poderá resultar em prejuízos.

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, tais como assessores jurídicos, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, agente de cobrança, auditor independente, agente fiduciário, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Companhia e/ou exigida nos termos contratados no âmbito das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio, o desempenho da Companhia e sua capacidade em gerir seus ativos e valores mobiliários por ela emitidos pode ser afetado adversamente, afetando igualmente os titulares dos valores mobiliários de suas emissões.

Ainda, apesar da Companhia avaliar os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições e atuar com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência destes ou alteração relevante na tabela de preços, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

d. Riscos relacionados aos seus clientes



A Companhia depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Companhia. Fato que poderá impactar negativamente na habilidade da Companhia de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Companhia e, por conseguinte, sua capacidade de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora, e/ou dos Avalistas.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos Avalistas poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas.



Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Companhia ou dos devedores dos financiamentos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia e/ou sobre os setores e agentes (players) financiados e investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem trazer efeitos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.



Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em Outros Países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas.

Riscos Específicos da Operação

Riscos relativos aos Compromissos de Venda e Compra

A principal garantia outorgada à Operação consiste na Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios originados por ocasião da formalização dos Compromissos de Venda e Compra. Ainda, a modelagem financeira prevista para pagamento da CCB e, conseqüente, dos CRI, considera a utilização de tais Direitos Creditórios para a realização dos pagamentos ordinários (ou seja, da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios), quanto para a realização dos pagamentos extraordinários (ou seja, a Amortização Extraordinária Compulsória).



No entanto, os Direitos Creditórios originados por ocasião dos Compromissos de Venda e Compra, adicionalmente ao risco de crédito de pagamento pelos Adquirentes, estão sujeitos a hipóteses de distratos, ou ainda, de renegociações. Quaisquer renegociações ou distratos resultam em eventos de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula e, conseqüentemente, de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. No entanto, não é possível assegurar que a Devedora ou, ainda, os Avalistas, terão recursos suficientes para arcar com tais Pagamentos Antecipados Compulsórios.

A não realização de Pagamentos Antecipados Compulsórios pode resultar no vencimento antecipado da CCB e em tal situação, não é possível assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com tais pagamentos, não sendo possível, ainda, afirmar que as Garantias, caso executadas, serão suficientes para arcar com as obrigações financeiras, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores.

Riscos inerentes ao desempenho do Servicer

A responsabilidade pela administração e cobrança dos Direitos Creditórios decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra cedidos fiduciariamente em garantia da operação, recai sobre o Servicer. Não é possível assegurar que Servicer não terá dificuldades na realização da cobrança, pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Adquirentes, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os investidores.

Na eventualidade do Servicer vier a não prestar os serviços de gestão e cobrança de forma diligente, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de a Devedora e/ou o Servicer não colaborarem durante o procedimento de realização de tal transferência.

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica restrita no Empreendimento, na Devedora e nos Avalistas da CCB (“Auditoria Jurídica”). Tal Auditoria Jurídica está sendo procedida por escritório de advocacia especializado em mercado de capitais, conforme contratado pela Emissora, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca do imóvel ou da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise, conforme o caso.

Não obstante, a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada auditoria jurídica ou financeira tendo como objeto de análise os adquirentes das Unidades do Empreendimento cujos Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente em garantia da Operação.



Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

A impossibilidade de confirmação sobre a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pode concentrar o risco na Devedora e nos Avalistas da CCB e não temos como afirmar se estes terão patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança com relação à total ausência de contingências envolvendo a Devedora, os Avalistas da CCB, o Empreendimento, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios, sendo que, a identificação posterior de contingências relevantes pode prejudicar a solvência da Devedora e dos Avalistas e/ou resultar em vícios e até mesmo alguma nulidade com relação à constituição das Garantias, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Risco referente à constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos

A GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 24.919.610/0001-51 e a GIOVANA ZANETTI MAGNANI., inscrita no CPF sob nº 332.328.378-32, titulares da totalidade das Quotas da Devedora, não foram objeto de análise (auditoria jurídica), de forma que não é possível assegurar a inexistência de pendências relevantes contra as fiduciantes. Assim, não é possível assegurar a validade da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, sendo que, a identificação posterior de contingências relevantes pode resultar em vícios e até mesmo alguma nulidade com relação à constituição desta garantia, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Riscos identificados na Auditoria Jurídica (Processos do Avalista 1)

No âmbito da Auditoria Jurídica Restrita foram identificados 2 processos: Ação de Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, Processo: 1025945-02.2018.8.26.0564, valor atualizado de R\$ 13.060.658,89 (treze milhões e sessenta mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e oitenta e nove centavos); e Cumprimento de Sentença, Processo: 0016281-62.2016.8.26.0554, valor atualizado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não garantidos em juízo, contra o Avalista 1 e outros, classificados pelos advogados que patrocinam as causas, de acordo com a estimativa de possibilidade de perda, como Possível, segundo relatórios disponibilizados. Caso o Avalista 1 seja condenado no âmbito de tais processos, não é possível assegurar que este terá patrimônio suficiente para arcar com tais condenações, o que pode resultar em prejuízos diretos ou indiretos à Devedora e ao grupo econômico do qual esta faz parte e que é controlado pelo Avalista 1, podendo resultar, ainda, em riscos diretos ou indiretos à Operação, como distratos a Compromissos de Venda e Compra e/ou inadimplemento de obrigações de pagamento que acionem Eventos de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.



Caso seja acionado um Evento de Vencimento Antecipado, não é possível assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com as obrigações de pagamento e, ainda, que as Garantias serão suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas, podendo resultar, conseqüentemente, em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Riscos identificados na Auditoria Jurídica (Processos do Avalista 2)

No âmbito da Auditoria Jurídica Restrita foram identificados 3 processos: Ação de Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, Processo: 1025945-02.2018.8.26.0564, valor atualizado de R\$ 13.060.658,89 (treze milhões e sessenta mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e oitenta e nove centavos); e Cumprimento de Sentença, Processo: 0016281-62.2016.8.26.0554, valor atualizado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais; e Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo: 1007338-98.2019.8.26.0565, valor atualizado de R\$ 31.236.483,98 (trinta e um milhões, duzentos e trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e oito centavos), não garantidos em juízo, contra o Avalista 2 e/ou seus sócios, e estão classificados pelos advogados que patrocinam as causas, de acordo com a estimativa de possibilidade de perda como Possível, segundo relatórios disponibilizados. Caso o Avalista 2 e/ou seus sócios, sejam condenados no âmbito de tais processos, não é possível assegurar que estes terão patrimônio suficiente para arcar com tais condenações, o que pode resultar em prejuízos diretos ou indiretos à Devedora e ao grupo econômico do qual esta faz parte, podendo resultar, ainda, em riscos diretos ou indiretos à Operação, como distratos a Compromissos de Venda e Compra e/ou inadimplemento de obrigações de pagamento que acionem Eventos de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

Foi identificado ainda, a existência de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo: 1003298-43.2017.8.26.0048, em que são discutidos valores que giram em torno de R\$ 873.048.933,60 (oitocentos e setenta e três milhões, quarenta e oito mil novecentos e trinta e três reais e sessenta centavos), e que segundo a análise dos advogados que patrocinam a defesa, está classificado de acordo com a estimativa de possibilidade de perda como Remota, segundo relatórios disponibilizados.

Caso seja acionado um Evento de Vencimento Antecipado, não é possível assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com as obrigações de pagamento e, ainda, que as Garantias serão suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas, podendo resultar, conseqüentemente, em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco de Potenciais divergências na Provisão para Contingências de Processos Judiciais e Administrativo

A Devedora e/ou os Avalistas, são parte em processos judiciais especialmente de natureza trabalhista e cível. Eventuais falhas ou divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas poderão ter impactos na Devedora e ao grupo econômico que esta pertence, assim como aos Avalistas e seus sócios, e afetar adversamente suas capacidades de adimplirem as



obrigações, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros ou o cumprimento das Obrigações garantidas, que podem impactar o pagamento dos CRI.

Riscos Relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento

Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o Empreendimento encontra-se em fase de construção.

Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação na Data de Emissão de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente a expectativa de retorno financeiro dos investidores dos CRI, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou na perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os adquirentes optem por distratar os Compromissos de Venda e Compra firmados, e que, nesta situação, esta ou os Avalistas não possuam patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula e, conseqüentemente, dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora 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 amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Avalistas, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Risco de impossibilidade de constituição da Alienação Fiduciária das Futuras Unidades

Na Data de Emissão, as Unidades em Estoque não foram objeto da Alienação Fiduciária, a ser constituída em até 90 (noventa) dias da obtenção do *Habite-se e* individualização das matrículas das Unidades em Estoque..

No entanto, não é possível afirmar que a Devedora irá cumprir a sua obrigação de constituição da Alienação Fiduciária, o que pode resultar em um Evento de Vencimento Antecipado da Cédula e, conseqüente, dos CRI.

A Devedora outorgou Procuração Pública à Emissora para que esta possa constituir a Alienação Fiduciária, caso a Devedora não o faça no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Não obstante, não é possível afirmar



que tais Alienações Fiduciárias serão validamente constituídas, uma vez que a sua plena constituição e eventual execução, depende de a Devedora não ter realizado a sua constituição em fraude contra credores e/ou fraude à execução.

Risco de impossibilidade do Registro da Hipoteca

Na Data de Emissão, a Hipoteca não se encontra registrada perante o cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, sendo condição precedente para a integralização dos CRI tão somente a prenotação da Escritura de Hipoteca

No entanto, não é possível afirmar que a Devedora irá cumprir a sua obrigação de registro da Hipoteca, o que pode resultar em um Evento de Vencimento Antecipado da Cédula e, consequente, dos CRI.

Risco de Desapropriação dos Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários

Um ou mais imóveis identificados no Anexo I deste Termo de Securitização poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

Os Investidores dos CRI Não Têm Qualquer Direito Sobre os Imóveis objetos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Contratos de Promessa de Compra e Venda, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Riscos de Insuficiência dos Avais

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Não há como assegurar que os Avalistas, quando executado, terão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes

Caso as Condições Precedentes não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que a Oferta será cancelada, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos.



Capacidade de Pagamento

A Devedora, no decurso dos seus negócios, contrata financiamentos bancários, especialmente mediante a formalização (i) de contratos de financiamento à produção de empreendimentos que são construídos pela Devedora e desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora; e (ii) de cédulas de crédito bancário para capital de giro. Caso a Devedora, por qualquer motivo, deixem de arcar com suas obrigações de pagamento no âmbito de tais financiamentos, ou ainda, deixe de cumprir com alguma obrigação prevista nos instrumentos celebrados com as instituições financeiras financiadoras, pode vir a ser acionado um evento de vencimento antecipado em quaisquer desses contratos, que pode resultar no vencimento cruzado das dívidas da Devedora (“*cross default*”), o que inclui, o vencimento antecipado da CCB. Em quaisquer desses cenários, não é possível afirmar se a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com tais obrigações, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Risco relacionado ao COVID-19

Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. **Informações**: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

18.2. **Divisibilidade**: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. **Indivisibilidade**: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



18.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.7. As Partes concordam que 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 de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 ou dos demais (auto)reguladores, inclusive quando decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tais alterações a quaisquer dos Documentos da Operação já estiverem expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou (iv) 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, República

CEP 01.037-001 – São Paulo - SP

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com



Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-00, Jardim Paulistano

CEP 01452-000 – São Paulo - SP

At: Eugenia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br ou pu@vortex.com.br (apenas para precificação do ativo)

19.2. Aviso de Recebimento: A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo de Securitização serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]



(Página de assinaturas 1/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 22 de setembro de 2020, 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,)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Vinicius Stopa

Nome:

AC922749B85D446...

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página de assinaturas 2/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 22 de setembro de 2020, 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,)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

DocuSigned by:

Caroline Buchiya Silva

Nome: 489D612A7FA5496...

Cargo:

DocuSigned by:

Atexis

Nome: ABB27E2DBF7E4C5...

Cargo:



(Página de assinaturas 3/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 22 de setembro de 2020, 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,)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Luís Philippe Camano Passos

Nome: 3BB80D25CED4F9...
RG:
CPF:

DocuSigned by:
Sandra Gomes

Nome: 194A0A7C5E7F4C9...
RG:
CPF:

ANEXO I
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data	Juros	% de Amortização
10/out/20	Não	0,0000%
10/nov/20	Sim	2,6166%
10/dez/20	Sim	2,2623%
10/jan/21	Sim	3,9574%
10/fev/21	Sim	0,4920%
10/mar/21	Sim	1,1792%
10/abr/21	Sim	0,1104%
10/mai/21	Sim	0,8061%
10/jun/21	Sim	0,2408%
10/jul/21	Sim	0,0000%
10/ago/21	Sim	0,4956%
10/set/21	Sim	0,3015%
10/out/21	Sim	0,0248%
10/nov/21	Sim	0,0000%
10/dez/21	Sim	0,0000%
10/jan/22	Sim	0,5350%
10/fev/22	Sim	0,0000%
10/mar/22	Sim	0,0000%
10/abr/22	Sim	0,0000%
10/mai/22	Sim	0,0000%
10/jun/22	Sim	0,0000%
10/jul/22	Sim	0,0000%
10/ago/22	Sim	0,0000%
10/set/22	Sim	0,0000%
10/out/22	Sim	0,0000%
10/nov/22	Sim	0,0000%
10/dez/22	Sim	0,0000%
10/jan/23	Sim	0,0000%
10/fev/23	Sim	0,0000%
10/mar/23	Sim	0,0000%
10/abr/23	Sim	0,0000%
10/mai/23	Sim	0,0000%
10/jun/23	Sim	0,0000%
10/jul/23	Sim	0,0000%
10/ago/23	Sim	0,0000%
10/set/23	Sim	0,0000%
10/out/23	Sim	0,0000%
10/nov/23	Sim	0,0000%
10/dez/23	Sim	0,0000%

10/jan/24	Sim	0,0000%
10/fev/24	Sim	0,0000%
10/mar/24	Sim	0,0000%
10/abr/24	Sim	0,0000%
10/mai/24	Sim	0,0000%
10/jun/24	Sim	0,0000%
10/jul/24	Sim	0,0000%
10/ago/24	Sim	0,0000%
10/set/24	Sim	100,0000%

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

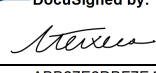
A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“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*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário integral, em série única, para, em conjunto, representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme definidos na Escritura de Emissão de CCI, DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que lhe foram entregues para custódia 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*”, celebrado em 22 de setembro de 2020, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), a CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **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 (“Emissora”), tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Ainda, declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931, e que o Termo de Securitização está registrado nesta Instituição Custodiante, na forma do parágrafo único do Artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by:

Nome: 489D612A7FA5496...
Cargo:

DocuSigned by:

Nome: ABB27E2DBF7E4C5...
Cargo:

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE 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, atua como instituição intermediária líder, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da 37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Emissão”) da **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 (“Emissora”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Coordenador Líder

DocuSigned by:

Pedro Henrique Feres

Nome: 6442D3950F94448...

Cargo:

DocuSigned by:

Adston Barros Nascimento

Nome: 6DE444123D4C49E...

Cargo:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE 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, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), e em que a **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, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, 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 Emissão.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:

Vinicius Stopa

AC922749B85D446...

Nome:

Cargo:

Nome:

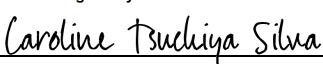
Cargo:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO


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”), na qualidade de agente fiduciário da emissão objeto de oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **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 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE 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, 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 operação, 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 Emissão.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

Nome: 489D612A7FA5496...

Cargo:

DocuSigned by:

Nome: ABB27E2DBF7E4C5...

Cargo:

ANEXO VI**RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL**

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código IF	Valor	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	17I0163199	14.500.000,00	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	HL FARIA LIMA
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818928	8.919.000,00	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	LOTE 5
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818929	3.822.000,00	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	LOTE 5
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1208617	12.448.000,00	IPCA + 8,00 %	1	7	17/12/2018	20/02/2028	FITTING
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1209097	5.335.000,00	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	FITTING
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19E0968002	15.650.000,00	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	CBA FMU
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835159	19.000.000,00	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835160	9.500.000,00	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0755306	19.355.000,00	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	MZM
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0737673	8.295.000,00	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023	MZM
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0899539	44.621.000,00	IPCA + 6,00 %	1	30	16/12/2019	15/01/2036	CANOPUS TRV
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989477	13.193.000,00	IGPM + 12,50 %	1	26	30/12/2019	18/12/2029	LOTELAR
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000003	15.000.000,00	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	RIO BRANCO I
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000004	5.000.000,00	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	RIO BRANCO I
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989686	4.000.000,00	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2031	NOVA SOUSA
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139730	47.189.000,00	IPCA + 6,00 %	1	33	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV II

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139788	47.189.000,00	IPCA + 6,00 %	1	34	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV III
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044659	4.000.000,00	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	IMOGUIA
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044643	8.000.000,00	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	NABILEQUE
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0937316	10.000.000,00	IGPM + 6,00 %	1	35	12/03/2020	12/03/2025	BZLOG
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20F0704753	233.000.000,00	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	AVM
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0775484	40.000.000,00	IGPM + 11,00 %	1	31	25/08/2020	18/03/2031	ATMOSFERA
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA11	700.000.000,00	CDI + 1,50 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA21	299.900.000,00	CDI + 5,00 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA12	100.000.000,00	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	NPL BRASIL
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	TSCF11	83.000.000,00	CDI + 6,00 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	MERCANTIL
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	TSCF21	17.000.000,00	CDI + 23,91 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	MERCANTIL
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.		50.000.000,00	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	FERRATUM
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV11	33.350.000,00	CDI + 5,50 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	CREDZ
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV21	16.650.000,00	CDI + 7,00 %	1	2	26/11/2018	26/05/2023	CREDZ
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		50.000.000,00	Não há	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	CARUANA
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		12.000.000,00	Não há	2	1	23/11/2019	23/11/2022	POBRE JUAN
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	TVSV22	4.000.000,00	Não há	2	2	23/11/2019	23/11/2022	POBRE JUAN
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE11	332.000.000,00	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	NPL
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE12	500.000.000,00	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	NPL II
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IX S.A.	TRIX11	70.185.000,00	CDI + 4,03 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	PRAVALER
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF11	70.000.000,00	CDI + 6,00 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA

DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF21	26.000.000,00	CDI + 13,00 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF31	4.000.000,00	CDI + 13,00 %	1	3	21/01/2025	20/01/2025	PAKETA