



**PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 92ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, 600, cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, endereços eletrônicos: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Emissora”);

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, endereço eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Agente Fiduciário”);

E, ainda, na qualidade de Avalistas:

JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES CAETANO, português, empresário, divorciado, portador Cédula de Identidade de Estrangeiro n.º V996506-H, inscrito no CPF/ME sob o n.º 234.974.728-08, com endereço na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000 (“Avalista I”);

JOANESSA PRINCEPS, CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO, LDA., sociedade por quotas constituída de acordo com as Leis da República Portuguesa, inscrita no Número de Identificação de Pessoa Colectiva (NIPC) sob o n.º 513996230, no CNPJ/ME sob o n.º 28.063.128/0001-13, com sede na Rua Ricardo Espírito Santo, n.º 6, Letra A, Loja, na cidade de Lisboa, Portugal, neste ato representada por seu procurador **José Miguel Lupi Alves Caetano**, acima qualificado (“Avalista II”); e

GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.679.640/0001-26, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Avalista III”)

GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A., sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Avalista IV”, ou “Devedora” e, em conjunto com o Avalista I, Avalista II e Avalista III, “Avalistas dos CRI”);

(sendo Emissora, Agente Fiduciário e Avalistas dos CRI doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram o Termo de Securitização de Créditos da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. em 09 de novembro de 2021 (“Termo de Securitização”); e

(ii) Por conta de exigências formais dos órgãos regulatórios, as Partes desejam alterar o Termo de Securitização para se adequar às exigências formuladas, possibilitando a emissão dos CRI.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. (“Aditivo”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Pelo presente aditivo as Partes desejam alterar: (i) as denominações das Avalistas II e IV constantes no preâmbulo do Termo de Securitização e nas definições da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; (ii) a denominação da “Devedora”, constante no preâmbulo do Termo de Securitização e nas definições da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; (iii) o termo definido “Data de Pagamento”, constante na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, para que passe a ser dia 19 de cada mês; (iv) o termo definido “Resgate dos CRI”, constante na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; (v) a cláusula 2.1 do Termo de Securitização, para fazer constar a série correta dos CRI emitidos; (vi) a redação da cláusula 6.1 do Termo de Securitização para que a fórmula constante na cláusula tenha o dia referido no exemplo alterado para o dia 19 de agosto de 2021 e a Data de Aniversário para o dia 19 de cada mês; (vii) a cláusula 6.2 do Termo de Securitização para que a Data de Aniversário seja o dia 19 de cada mês; (viii) a cláusula 7.4 do Termo de Securitização para que somente ocorra a amortização extraordinária dos CRI de forma parcial; (ix) a cláusula 7.4.2 do Termo de Securitização, para que seja renumerada como 7.5, e para prever que o Resgate dos CRI refere-se ao resgate total, não havendo resgate parcial; (x) o Anexo V do Termo de Securitização para que a quantidade de CRI emitido seja de 56.000 (cinquenta e seis mil).

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Por conta da alteração estipulada no item (i), da Cláusula 1.1 acima, as denominações das Avalistas II e IV constantes no preâmbulo do Termo de Securitização e nas definições da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização passarão a vigor com a seguinte redação:

“GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A., sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olímpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos

(“Avalista IV”, ou “Devedora” e, em conjunto com o Avalista I, Avalista II e Avalista III, “Avalistas dos CRI”)”

“JOANESSA PRINCEPS, CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO, LDA., sociedade por quotas constituída de acordo com as Leis da República Portuguesa, inscrita no Número de Identificação de Pessoa Colectiva (NIPC) sob o n.º 513996230, no CNPJ/ME sob o n.º 28.063.128/0001-13, com sede na Rua Ricardo Espirito Santo, n.º 6, Letra A, Loja, na cidade de Lisboa, Portugal, neste ato representada por seu procurador **José Miguel Lupi Alves Caetano**, acima qualificado (“Avalista II”)”

“ <u>Avalista II</u> ”	Significa a JOANESSA PRINCEPS, CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO, LDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
------------------------	--

“ <u>Avalista IV</u> ”	Significa a GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
------------------------	--

2.2. Por conta da alteração estipulada no item (ii), da Cláusula 1.1 acima, a denominação da “Devedora”, constante no preâmbulo do Termo de Securitização e nas definições da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A., sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Avalista IV”, ou “Devedora” e, em conjunto com o Avalista I, Avalista II e Avalista III, “Avalistas dos CRI”)”

“ <u>Devedora</u> ”	Significa a GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A. , sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000.
---------------------	---

2.3. Por conta da alteração estipulada no item (iii) da Cláusula 1.1 acima, o termo definido “Data de Pagamento”, constante na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passará a vigor com a seguinte redação:

“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa as datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme previsto no
------------------------------	--

	<i>Anexo III do presente Termo, que deverá ser feita no dia 19 de cada mês a contar da data de subscrição dos CRI.</i>
--	--

2.4. Por conta da alteração estipulada no item (iv) da Cláusula 1.1 acima, o termo definido “Resgate dos CRI”, constante na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passará a vigor com a seguinte redação:

<i>“Resgate dos CRI”</i>	<i>Significa o resgate antecipado do saldo total do Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI, acrescido da Remuneração do(s) CRI, na ocorrência de um dos eventos previstos na Cláusula Sétima.</i>
--------------------------	--

2.5. Por conta da alteração estipulada no item (v) da Cláusula 1.1 acima, a cláusula 2.1 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e suas garantias, ao(s) CRI de sua 92ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.”

2.6. Por conta da alteração estipulada no item (vi), da Cláusula 1.1 acima, a Cláusula 6.1 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IGP-M, aplicado mensalmente, base 360 dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, 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 IGP-M, 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 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 19 de agosto de 2021, será utilizado o número índice do IGP-M referente ao mês de junho.

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. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao dct .

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

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia 19 de cada mês (“Data de Aniversário”).

2.7. Por conta da alteração estipulada no item (vii) da Cláusula 1.1 acima, a cláusula 6.2 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“6.2. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como Data de Aniversário todo dia 19 de cada mês.”

2.8. Por conta da alteração estipulada no item (viii) da Cláusula 1.1 acima, a cláusula 7.4 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“7.4. Amortização Extraordinária. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI, conforme aplicável, nas seguintes hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios: (i) 66% do montante de antecipação, total ou parcial, do fluxo de pagamento pelos Devedores; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória (conforme definido na Escritura de Emissão). A amortização extraordinária está limitada ao percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.”

2.9. Por conta da alteração estipulada no item (ix) da Cláusula 1.1 acima, a Cláusula 7.4.2 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“7.5. Caso ocorra a: (i) decretação de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures; ou o (ii) Resgate Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures serão creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento imediato do Resgate total dos CRI, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos recebidos na Conta do Patrimônio Separado, acrescidos de todos os encargos incidentes, notadamente multas e encargos de mora previstos neste Termo de Securitização, que deverão ser repassados aos Titulares de CRI na forma deste Termo de Securitização.”

2.10. Por conta da alteração estipulada no item (x) da Cláusula 1.1 acima, o Anexo V do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte redação:

“ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária e por sua procuradora: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga e Tatiana Scarparo Araujo
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA e 34.461.051-2 SSP/SP

CPF n.º: 009.635.843-24 e 396.270.368-38

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª Emissão
Número das Série: 92ª Série
Emissor: Travessia Securitizadora S.A.
Quantidade: 56.000
Espécie: Nominal e Escritural
Classe: Única
Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

*Por: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga
CPF: 009.635.843-24*

*Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38”*

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Os termos iniciados em letra maiúscula neste Aditivo, quando não definidos de forma diversa neste, terão os significados atribuídos aos mesmos no Termo de Securitização, sendo que as Partes, neste ato, consolidam o Termo de Securitização, de acordo com as alterações acima, conforme redação constante no Anexo I deste Aditivo.

3.2. Este Aditivo contém o acordo integral entre as Partes em relação ao objeto que o constitui e obriga, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os seus termos, cláusulas e condições, as Partes e seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título.

3.3. Pelo presente Aditivo, os Avalistas reforçam o teor e a ciência de todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, ratificando suas responsabilidades com relação às Obrigações Garantidas.



3.4. Todos os demais termos e disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente alterados pelo presente Aditivo são, neste ato, expressa e integralmente ratificados pelas Partes, permanecendo inalterados e em pleno vigor e eficácia.

3.5. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma física ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos de registro, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência

ESTANDO ASSIM CERTAS E AJUSTADAS, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditivo, com a assinatura de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 22 de novembro de 2021.

(assinaturas na próxima página)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. celebrado em 22 de novembro de 2021)

Partes:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
Diretor Presidente

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
Procuradora

Por: Tatiana Scarparo Araújo
CPF: 396.270.368-38
Procuradora

**JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES
CAETANO**
CPF: 234.974.728-08

**JOANESSA PRINCEPS,
CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO,
LDA.**
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Procurador
CPF: 234.974.728-08

GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA.
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Administrador
CPF: 234.974.728-08

GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A.
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Presidente
CPF: 234.974.728-08

Testemunhas:

1. 
C41FE9856B58452...
Nome: Ducilene Gomes da Silva do
Nascimento
CPF/ME: 166.127.438-24

2. 
7503F92B9582442...
Nome: Victor Baeta de Mendonça
CPF/ME: 402.121.428-36

ANEXO I

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 92ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

celebrado entre

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
como Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Como Agente Fiduciário

Datado de 09 de novembro de 2021.

Sumário

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	15
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	17
CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	19
CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	22
CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO	22
CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO	26
CLÁUSULA OITAVA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	28
CLÁUSULA DÉCIMA – ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	29
CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	34
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO	38
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES	47
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DA EMISSÃO	48
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIAS	51
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO	58
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS	58
ANEXO II	74
ANEXO III	80
ANEXO IV(a)	83
ANEXO IV(b)	84
ANEXO IV(c)	85
ANEXO IV(d)	86



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 92ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, 600, cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, endereços eletrônicos: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Emissora”);

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, endereço eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Agente Fiduciário”);

E, ainda, na qualidade de Avalistas:

JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES CAETANO, português, empresário, divorciado, portador Cédula de Identidade de Estrangeiro n.º V996506-H, inscrito no CPF/ME sob o n.º 234.974.728-08, com endereço na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000 (“Avalista I”);

JOANESSA PRINCEPS, CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO, LDA, sociedade por quotas constituída de acordo com as Leis da República Portuguesa, inscrita no Número de Identificação de Pessoa Colectiva (NIPC) sob o n.º 513996230, no CNPJ/ME sob o n.º 28.063.128/0001-13 com sede na Rua Ricardo Espírito Santo, n.º 6, Letra A, Loja, na cidade de Lisboa, Portugal, neste ato representada por seu procurador **José Miguel Lupi Alves Caetano**, acima qualificado (“Avalista II”); e

GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.679.640/0001-26, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Avalista III”)

GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A., sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“Avalista IV”, ou “Devedora” e, em conjunto com o Avalista I, Avalista II e Avalista III, “Avalistas dos CRI”);

(sendo Emissora, Agente Fiduciário e Avalistas dos CRI doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Termo de Securitização de Créditos da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão do(s) CRI, abaixo definido, pela Emissora, de acordo com o artigo 8º e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009 (“ICVM 476”), e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições. As expressões sublinhadas abaixo terão o significado que lhes é atribuído em cada respectivo item:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	Significa o VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificado no Preâmbulo deste Termo.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas e Ações</u> ” ou “ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Significa a garantia real imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre o imóvel, no qual está sendo desenvolvido o Loteamento, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações</i> ”.
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”	Significa a amortização parcial do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI, acrescido da Remuneração do(s) CRI, na ocorrência dos eventos de Resgate Compulsório parcial, Multa Indenizatória parcial, e outros eventos previstos na Cláusula Sétima do presente Termo.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“ <u>Assembleias Gerais</u> ”	Significam as Assembleias Gerais de Titulares de CRI.
“ <u>Aval</u> ”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalista I, II e III neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI.
“ <u>Avalista I</u> ”	Significa JOSE MIGUEL LUPI ALVES CAETANO , qualificado no preâmbulo deste Termo..
“ <u>Avalista II</u> ”	Significa a JOANESSA PRINCEPS, CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO, LDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista III</u> ”	Significa a GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA , qualificada no preâmbulo deste Termo.

“ <u>Avalista IV</u> ”	Significa a GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalistas</u> ”	O Avalista I, o Avalista II, o Avalista III e o Avalista IV, quando referidos em conjunto.
“ <u>B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</u> ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04.
“ <u>CETIP21</u> ”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pelo Segmento Cetip UTVM.
“ <u>CCI</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora sob a forma escritural sem garantia real imobiliária, para representar os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes da venda das Unidades do Loteamento, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	O “ <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ”, vigente desde 06 de maio de 2021.
“ <u>Código Civil</u> ”	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada.
“ <u>Colocação Mínima</u> ”	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) , na forma prevista na Instrução CVM n.º 476, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI.
“ <u>Condições Precedentes da Primeira Integralização</u> ”	As condições precedentes para a integralização da primeira parcela das Debêntures, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 4.5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Condições Precedentes das Integralizações Seguintes</u> ”	As condições precedentes para a integralização das parcelas subsequentes à segunda integralização das Debêntures, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 4.5.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.

<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações em Garantia</i>”, celebrado entre a Devedora e a Emissora nesta data, tendo por objeto a Alienação Fiduciária sobre as ações representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social da Devedora, detidas pela Guestier Bauru Participações 1 S.A. e sobre as quotas representativas de: (i) 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Fiadora III, detidas pela Pedra Brasil Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.865.307/0001-95 (“Pedra Brasil”); e (ii) 100% (cem por cento) do capital social da Pedra Brasil, detidas pela Fiadora II e pela Fiadora III, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i>”, celebrado entre a Devedora e a Emissora nesta data, tendo por objeto a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. O Contrato de Cessão Fiduciária será aditado de tempos em tempos para adequar a descrição dos Direitos Creditórios, conforme necessário e aplicável.</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora</i>”, celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM n.º 476.</p>
<p><u>“Contrato de Espelhamento”</u></p>	<p>Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento da Cobrança e Outras Avenças a ser celebrado entre a Securitizadora, a Empresa de Servicer e a Emitente nesta data, tendo por objeto o monitoramento dos Direitos Creditórios.</p>
<p><u>“Contratos de Compra e Venda”</u></p>	<p>Significam os “<i>Instrumentos Particulares de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia</i>” destinados a compra das Lotes do Loteamento, firmados entre a Emitente e cada um dos Devedores, individualmente, para a alienação e aquisição, respectivamente, das Lotes Vendidas e das Lotes em Estoque, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária.</p>

“ <u>Coobrigação</u> ”	A Devedora se obrigou solidariamente pela solvência dos Devedores com relação aos Direitos Creditórios, assumindo a qualidade de coobrigada, sem qualquer benefício de ordem em relação aos Devedores e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Direitos Creditórios, nos termos do artigo 296 do Código Civil.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário Atualizado, dos Juros Remuneratórios das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e que serão representados pela CCI e servirão como lastro para emissão dos CRI.
“ <u>CRI</u> ” ou “ <u>Certificados de Recebíveis Imobiliários</u> ”	Significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro na CCI conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei n.º 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e na ICVM 414.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladas pela Emissora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Apuração</u> ”	Significa o dia 10 de cada mês.
“ <u>Data de Atualização</u> ”	Significa o dia 19 de cada mês.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 4.1, item (vii).
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa as datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme previsto no <u>Anexo III</u> do presente Termo, que deverá ser feita no dia 19 de cada mês a contar da data de subscrição dos CRI.

“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa a data de subscrição dos CRI pelo Investidor, considerando que a integralização ocorrerá no ato da subscrição dos CRI.
“ <u>Debêntures</u> ”	São as Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, emitidas, nesta data, pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, no valor total de até R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais).
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ” ou “ <u>Despesas da Emissão</u> ”	Significa as despesas da emissão que serão suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme indicado na cláusula 14.1.
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a GUESTIER SANTA HELENA EMPRENDIMENTO 1 SPE S.A. , sociedade anônima fechada de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.382.007/0001-37, com sede na Rua Olimpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04551-000.
“ <u>Devedores</u> ”	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Lotes Vendidos e que venham a adquirir as Lotes em Estoque, tornando-se devedores dos Direitos Creditórios.
“ <u>Dia(s) Útil (eis)</u> ”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário nas cidades de São Paulo e Piratininga, estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Os Direitos Creditórios Futuros e os Direitos Creditórios Presentes, objeto da Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto.
“ <u>Direitos Creditórios Futuros</u> ”	Significam todos os direitos creditórios futuros oriundos dos valores que serão devidos por conta da venda dos Lotes em Estoque a possíveis compradores, os Devedores, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os

	<p>acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem, os quais encontram-se listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p>“Direitos Creditórios Presentes”</p>	<p>Significam os direitos creditórios oriundos dos valores devidos por cada Devedor por conta do respectivo Contrato de Compra e Venda, que abrange o pagamento das parcelas do preço de aquisição de cada Lote Vendido, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Contratos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem, os quais encontram-se listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p>“Documentos da Operação”</p>	<p>Significa, em conjunto, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, o Contrato de Distribuição, o Contrato de Espelhamento e este Termo, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a operação e que venham a ser celebrados em seu âmbito.</p>
<p>“Emissão”</p>	<p>Significa a emissão do(s) CRI da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI.</p>
<p>“Emissora”</p>	<p>Significa a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., qualificada no Preâmbulo deste Termo.</p>
<p>“Empresa de <i>Servicer</i>”</p>	<p>Significa a CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/ME: 15.761.956/0001-83).</p>
<p>“Escritura de CCI”</p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i>”, celebrados pela Emissora e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI.</p>
<p>“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura de Emissão” ou “Escritura”</p>	<p>Significa a “<i>Escritura Particular da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série única, da Espécie Quirografária a ser convolada na Espécie com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para colocação privada,</i></p>

	<i>da Guestier Santa Helena Empreendimento I SPE S.A” celebrada entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.</i>
“ <u>Escriturador</u> ”	Significa 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, n.º 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1
“ <u>Excedente de Direitos Creditórios</u> ”	Significa o fluxo excedente de Créditos Imobiliários frente ao Valor Total da Emissão de CRI.
“ <u>Excedente Mínimo de Direitos Creditórios</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído no item “xii” da cláusula 4.14.3 da Escritura de Emissão.
“ <u>Fiança</u> ”	Significa a fiança prestada pelo Avalista I, Avalista II e Avalista III que assinam a Escritura de Emissão na qualidade de fiadores, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da cláusula 15.4 e respectivos subitens da Escritura de Emissão.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.10.1.
“ <u>Fundo de Obra</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.10.2.
“ <u>Garantias</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”	São os eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme previstos na cláusula 4.16 da Escritura de Emissão de Debêntures, que, uma vez configurados, observados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, geram a obrigação de pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures em circulação, de forma automática ou não, conforme ali previsto, devendo a Devedora pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irreatável, o valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI vinculados aos respectivos Créditos Imobiliários acrescido, conforme o caso, de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	São as Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures que independem de aprovação prévia dos titulares do CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	São as Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures que dependem de aprovação prévia dos titulares do CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>ICVM 358</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 358/2002.
“ <u>ICVM 414</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 414/2004.
“ <u>ICVM 476</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.
“ <u>IGP-M</u> ”	Significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“ <u>Investidor(es)</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado o(s) CRI(s), observado o disposto na cláusula 3.2 do presente Termo, tornando-se titulares dos CRI.
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da RCVM 30.
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da RCVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	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.
“ <u>JUCESP</u> ”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”:	Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme previstos na Cláusula 6.6 deste Termo.
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 6.766/79</u> ”	Significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.

“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Loteamento</u> ”	Significa o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei n.º 6.766/79, de titularidade da Devedora: Loteamento denominado “Residencial Guestier”, aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo (“ <u>GRAPROHAB</u> ”), por meio do Certificado n.º 330/2019, e pela Prefeitura do Município de Piratininga pelo Alvará de Loteamento Processo n.º 35/2019, com as características abaixo: (i) <u>Matrícula(s)</u> : 10.537 do Ofício de Registro de Imóveis de Piratininga, Estado de São Paulo. (ii) <u>Data de Aprovação</u> : 20/08/2019 e 17/10/2019; (iii) <u>Área Total Loteada</u> : 220.675,82 m ² ; (iv) <u>Número de Lotes</u> : 502; (v) <u>Área Total do Terreno</u> : 459.566,95 m ² .
“ <u>Lotes</u> ”	Significam os Lotes Vendidos e os Lotes em Estoque, que, em conjunto, correspondem a totalidade dos lotes que compõem o Loteamento.
“ <u>Lotes Vendidos</u> ”	Significam os lotes do Loteamento já vendidos na Data de Emissão, os quais encontram-se descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e que terão os seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora por meio da Cessão Fiduciária
“ <u>Lotes em Estoque</u> ”	Significam as os Lotes do Loteamento em estoque na Data de Emissão, os quais encontram-se descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e que terão os seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora por meio da Cessão Fiduciária.
“ <u>MDA</u> ”	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
“ <u>Montante Mínimo de Reserva</u> ”	O montante mínimo de recursos que deve ser mantido no Fundo de Reserva, calculado na forma prevista na cláusula 4.14.1, alínea “d)” da Escritura de Emissão.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Correspondem a: todas as obrigações assumidas (i) pela Devedora na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, dos Juros Remuneratórios das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos

	<p>moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das garantias a eles vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.</p>
<p>“<u>Obrigações Garantidas dos CRI</u>”</p>	<p>São as obrigações de pagamento decorrentes do(s) CRI, conforme descritas na cláusula 15.2 deste Termo.</p>
<p>“<u>Oferta Restrita</u>”</p>	<p>Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.</p>
<p>“<u>Partes</u>”</p>	<p>Terá o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo deste Termo.</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”</p>	<p>O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, nas integralizações em datas posteriores pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 - segmento CETIP UTVM.</p>
<p>“<u>Primeira Integralização</u>”:</p>	<p>Significa a primeira integralização das Debêntures, conforme definido nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.2.1 da Escritura de Emissão;</p>
<p>“<u>RCVM 17</u>”</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 17/2021.</p>
<p>“<u>RCVM 30</u>”</p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 30/2021.</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”</p>	<p>Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1.</p>
<p>“<u>Relatório Gerencial</u>”</p>	<p>Relatório que será elaborado mensalmente pela</p>

	Empresa de <i>Servicer</i> e entregue à Emissora, na forma e termos da cláusula 9.4.2. abaixo.
“ <u>Remuneração do(s) CRI</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6.
“ <u>Resgate dos CRI</u> ”	Significa o resgate antecipado do saldo total do Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI, acrescido da Remuneração do(s) CRI, na ocorrência de um dos eventos previstos na Cláusula Sétima.
“ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”	Significa o resgate antecipado do saldo total do Valor Nominal Unitário Atualizado do(s) CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, na ocorrência de uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, observado o disposto na cláusula 7.1.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”	Significa o resgate antecipado facultativo das Debêntures que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, conforme definido na cláusula 7.11.
“ <u>Termo</u> ”	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.</i> ”.
“Valor da Emissão das Debêntures”	Significa o Valor de Integralização das Debêntures a ser pago pela Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão e na Cláusula 2.3.3 deste Termo.
“Valor de Emissão”	Significa o Valor Nominal Total ou Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do(s) CRI na Data de Emissão, indicado na cláusula 3.1, itens (v) e (vi).
“Valor de Amortização Antecipada”	Significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado do(s) CRI na data da amortização antecipada, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, quando for o caso, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo.
“Valor Nominal Total”	Significa o valor nominal total do(s) CRI na Data de Emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 3.1, item (v).
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário do(s) CRI na data de Emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 3.1, item (vi)
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Significa o valor nominal unitário do(s) CRI atualizado pelo índice de atualização monetária, conforme o disposto na cláusula 6.1.
“ <u>VX Informa</u> ”	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.
--	--

1.2. Interpretação. As seguintes regras de interpretação deverão ser aplicadas a este Termo:

- (i) as expressões definidas na cláusula 1.1, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação do Termo;
- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;
- (v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;
- (vi) caso qualquer disposição deste Termo seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo, as disposições previstas neste Termo prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e
- (vii) o termo “incluir” ou “incluindo” deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão “mas sem se limitar” ou “mas sem limitação”.

1.3. Independência das Cláusulas. Toda disposição contida no presente Termo deverá ser interpretada de tal forma a permitir sua validade e eficácia nos termos da legislação aplicável. Caso qualquer disposição constante do presente Termo seja declarada inválida, nula, anulável ou ineficaz nos termos da legislação aplicável, tal disposição será considerada inválida, nula, anulável ou ineficaz na exata medida de sua proibição ou invalidade, sem que os termos remanescentes de tal disposição ou os demais dispositivos contidos no presente Termo sejam afetados.

CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e suas garantias, ao(s) CRI de sua 92ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários,

representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) em 09 de novembro de 2021, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, e que passaram a ser representadas pela CCI por ocasião da celebração da Escritura de CCI.

2.3. Origem da CCI. A CCI foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de CCI.

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

2.3.2. A CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI.

2.3.3. Valor da Emissão das Debêntures. Pela integralização das Debêntures a Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures, descontando eventuais despesas e a composição e recomposição do Fundo de Reserva e Fundo de Obra, que deverão ser destinados, integral e exclusivamente, para: (i) o pagamento das Despesas da Emissão e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, conforme o disposto neste Termo de Securitização; e (ii) o saldo remanescente será utilizado, conforme cronograma previsto no Anexo VII e VIII deste Termo, para realização das obras do Loteamento denominado “Residencial Guestier”, desenvolvido no imóvel situado à Estrada Municipal PTG-338, na cidade de Piratininga, estado de São Paulo, e registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Piratininga, estado de São Paulo, sob a matrícula n.º 10.537, com mais características descritas no Anexo VI desta Escritura (“Loteamento”), (“Recursos Obtidos à Título de Integralização”) e/ou para aquisição de terrenos imobiliários, conforme anexo VIII.

2.3.4. A Devedora declara que possui outra Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Devedora adicionalmente declara que o Imóvel objeto desta Emissão já figurou como objeto de destinação de recursos em outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários. A Devedora, observada a legislação e regulamentação aplicável, declara que o Imóvel listado no Anexo IV possui capacidade imobiliária para receber recursos de ambas as Emissões.

2.3.5. O pagamento do Valor da Emissão das Debêntures será realizado mediante a verificação das Condições Precedentes da Primeira Integralização e das Condições Precedentes das Integralizações Seguintes. O pagamento da primeira parcela do Valor da Emissão das Debêntures deverá ser feito na mesma data em que ocorrer a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização, e o pagamento das demais parcelas será realizado de acordo com o Cronograma de Obras do Loteamento, constante no Anexo VI deste Termo de Securitização. Caso a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização tenha sido concluída até as 16h00, inclusive, ou, caso tal verificação ocorra após as 16h00, exclusive, no Dia Útil imediatamente posterior, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias.

2.4. Dispensa de Registro do CRI no Registro de Imóveis. Em virtude dos CRI ora emitidos lastreados na CCI descrita no **Anexo II** deste Termo serem registrados na Instituição Custodiante, fica dispensado a averbação deste Termo no Registro de Imóveis previsto no Artigo 10 da Lei n.º 9.514/1994, em virtude da previsão de dispensa constante do Artigo 23, parágrafo único da Lei n.º 10.931/2004.

2.5. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado serão investidos nos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características do(s) CRI. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Emissora emite CRI na 92ª (nonagésima segunda) Série, que integra a 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

CRI DA 92ª SÉRIE	
CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Emissão:</u>	1ª
(ii) <u>Número da Série:</u>	92
(iii) <u>Quantidade:</u>	56.000
(iv) <u>Forma do(s) CRI:</u>	Nominativa escritural.
(v) <u>Valor Nominal Total:</u>	R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais)
(vi) <u>Valor Nominal Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(vii) <u>Data de Emissão:</u>	09 de novembro de 2021
(viii) <u>Data de Vencimento:</u>	19 de outubro de 2030
(ix) <u>Carência:</u>	Não há
(x) <u>Local de Emissão:</u>	São Paulo
(xi) <u>Prazo:</u>	3.266 (três mil duzentos sessenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
(xii) <u>Atualização Monetária:</u>	Variação positiva do IGP-M
(xiii) <u>Periodicidade de Atualização Monetária:</u>	Mensal
(xiv) <u>Remuneração do(s) CRI:</u>	11,00% A.A.
(xv) <u>Início de Pagamento da Remuneração do(s) CRI:</u>	19/11/2021
(xvi) <u>Periodicidade de Pagamento de Remuneração do(s) CRI:</u>	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo III deste Termo
(xvii) <u>Periodicidade de Pagamento de</u>	Os pagamentos ocorrerão de

<u>Amortização:</u>	acordo com o disposto no Anexo III deste Termo
(xviii) <u>Regime Fiduciário:</u>	É instituído o Regime Fiduciário.
(xix) <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
(xx) <u>Garantia dos Créditos Imobiliários:</u>	Conforme Cláusula Décima Quinta abaixo.
(xxi) <u>Garantia dos CRI:</u>	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança na Escritura de Emissão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações
(xxii) <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
(xxiii) <u>Riscos:</u>	Conforme <u>Anexo I</u> deste Termo.

3.2. Comprovação da Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade do(s) CRI será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome do titular do(s) CRI caso este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade do(s) CRI, o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso o título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“Titulares de CRI”).

3.2.1. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, 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. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor da Emissão das Debêntures e das Despesas de Emissão, conforme o disposto na cláusula 2.4 acima, e conforme o disposto na Escritura de Emissão.

3.4. 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 dos sistemas da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

3.5. Classificação de Risco. Conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º do artigo 7º da ICVM 414, o(s) CRI emitido(s) por meio desta Emissão não será(ão) objeto de



classificação de risco por empresa de *rating*.

3.6. Prioridade de Pagamentos. O(s) CRI(s) deverá(ão) obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, de forma que os custos de cada item somente serão pagos caso haja recursos disponíveis após o pagamento integral dos custos elencados no item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento programada;
- (ii) recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável;
- (iii) multas e moras em aberto;
- (iv) parcelas devidas referentes aos CRI e que não foram pagas;
- (v) remuneração acumulada dos CRI;
- (vi) amortização programada dos CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, proporcionalmente ao Saldo Devedor, na forma da cláusula oitava abaixo;

3.6.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI, com cumprimento integral da prioridade de pagamentos prevista no item 3.6. acima, sobejarem recursos livres na Conta do Patrimônio Separado, esses recursos serão devolvidos à Devedora pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis.

3.7. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI do(s) CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, conforme e se exigido pela regulamentação aplicável.

3.7.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

4.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. O(s) CRI será(ão) depositado(s) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da ICVM 476 e conforme previsto no

Contrato de Distribuição.

4.2. Distribuição. A distribuição do(s) CRI será realizada por meio da realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime de distribuição de melhores esforços (“Oferta Restrita”), nos termos da ICVM 476 e da ICVM 414.

4.3. Registro. Em conformidade com o artigo 6º da ICVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação n.º 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.

4.4. Realização da Oferta. A Oferta Restrita será realizada diretamente pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 9 da ICVM 414, e será destinada apenas à Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da RCVM 30 e do artigo 3º da ICVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento no(s) CRI ofertado(s) previstas na regulamentação em vigor.

4.4.1. Em atendimento ao que dispõe a ICVM 476, o(s) CRI da presente Oferta Restrita será(ão) ofertado a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos (“Prazo de Colocação”) e tendo ocorrido a Colocação Mínima é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

4.5.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta Restrita, condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.5.2. No caso da Cláusula 3.6.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.6. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, cabendo também à Emissora devolver à Devedora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

4.6.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores.

4.7. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

4.8. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que o(s) CRI ofertado(s) está(ão) sujeito(s) às restrições de negociação previstas na ICVM 476; e (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e o seu perfil do risco.

4.8.1. Adicionalmente, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando sua condição de investidor profissional.

4.9. Valor de Emissão. O Valor de Emissão do(s) CRI não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.10. Informação de Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7-A da ICVM 476, caberá ao Coordenador Líder informar à CVM sobre o início da Oferta Restrita, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores. A informação deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e contar as informações indicadas no Anexo 7-A da ICVM 476.

4.11. Encerramento da Oferta. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade do(s) CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do início da distribuição do(s) CRI, o que ocorrer primeiro, na forma da Instrução CVM n.º 476.

4.11.1. Informação de Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da ICVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da ICVM 476.

4.11.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, em conformidade com o parágrafo 2º do artigo 8º da ICVM 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 4.8.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o encerramento da Oferta Restrita, que deverá observar os prazos previstos pela ICVM 476.

4.12. Cancelamento da Oferta. Caso haja o cancelamento da Oferta Restrita e

determinado Investidor já tenha realizado a integralização do(s) CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores por eles subscritos e integralizados.

4.13. Negociação. O(s) CRI será(ão) depositado(s) para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e o(s) CRI custodiado(s) eletronicamente na B3 (Segmento UTVM).

4.14. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. O(s) CRI objeto da presente Oferta Restrita somente poderá(ão) ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição do(s) CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 13 da ICVM 476.

4.14.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados por 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 n.º 6.385, e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição e Integralização do(s) CRI. O(s) CRI será(ão) subscrito(s) e integralizado(s) à vista pelos Investidores Profissionais, na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e Remuneração do(s) CRI, ambos calculados *pro tata temporis* desde a Data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na cláusula 5.1.1 abaixo.

5.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes da Primeira Integralização. A Integralização dos CRI será feita após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização.

5.1.2. A integralização do(s) CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IGP-M, aplicado mensalmente, base 360 dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização

até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), 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, 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 IGP-M, 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 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 19 de agosto de 2021, será utilizado o número índice do IGP-M referente ao mês de junho.

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. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao dct .

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

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia 19 de cada mês (“Data de Aniversário”).

6.2. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como Data de Aniversário todo dia 19 de cada mês.

6.3. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada o último índice IGP-M disponível.

6.4. O número índice do IGP-M deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.5. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M/FGV 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 IGP-M/FGV deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IGP-M/FGV, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), nesta ordem. Caso o IPCA 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 para deliberar a respeito do novo índice a ser adotado. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral 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 atualização monetária dos CRI, a variação percentual correspondente ao último IGP-M/FGV divulgado oficialmente. Caso o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o IGP-M/FGV passará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária dos CRI, a partir de sua divulgação.

6.6. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI (“Remuneração dos CRI”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário atualizado, contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes às taxas conforme Cláusula 6.7 abaixo ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

6.7. Cálculo da Remuneração do(s) CRI. A Remuneração do(s) CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias corridos decorridos, incidente sobre o Valor Nominal atualizado do(s) CRI, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fj - 1); \text{ onde } Fj = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

- J Valor unitário dos juros acumulados na data de pagamento da Remuneração do(s) CRI ou data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- VNa Conforme cláusula 7.1 acima.
- Fj Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- i Taxa dos CRI: 11,00% (onze inteiros percentuais);
- dct Para o primeiro período, $dct = 31$ (trinta e um).
Para os demais períodos, número total de dias corridos existentes entre a Data de Pagamento do(s) CRI anterior e a próxima Data de Pagamento do(s) CRI.
- Dcp Número de dias corridos entre a Data da primeira Integralização ou a última Data de Vencimento, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

6.8. Amortização. O Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI será amortizado conforme disposto no Anexo III.

6.9. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula oitava abaixo, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_n = [VNa \times Ta_n]$$

Onde:

- AM_n Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento
- VNa Conforme cláusula 7.1 acima.
- Ta_n n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

6.10. Prorrogação de Prazo de Pagamento. Caso o vencimento de qualquer obrigação de pagamento da Emissora coincida com dia que não seja um Dia Útil, serão considerados prorrogados os referentes prazos até o primeiro Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.11. Impontualidade no Pagamento. Em caso de atraso da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aos valores em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da Remuneração do(s) CRI respectiva, aplicar-se-ão (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e

(ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os valores adicionais pagos ao Agente Fiduciário em razão do atraso no pagamento deverão ser suportados exclusivamente pela Emissora, não podendo ser descontados do Patrimônio Separado quaisquer valores em razão de tais pagamentos.

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, observada a cláusula 6.10 acima. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, o(s) CRI não esteja(m) custodiado(s) na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 nas Datas de Pagamento, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora.

6.12.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo 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 e/ou do comunicado.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI em virtude da ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado. Caso ocorra: (i) uma Hipótese de Vencimento Antecipado Automática; ou (ii) uma Hipótese de Vencimento Automático Não Automática e, em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI decidam por decretar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI na próxima data de vencimento dos Juros Remuneratórios dos CRI (“Resgate Antecipado Compulsório”).

7.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 7.1 acima, deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

7.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses de Vencimento Antecipado Automático os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.4. Amortização Extraordinária. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI, conforme aplicável, nas seguintes hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios: (i) 66% do montante de antecipação, total ou parcial, do fluxo de pagamento pelos Devedores; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória (conforme definido na Escritura de Emissão). A amortização extraordinária está limitada ao percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

7.4.1. A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário.

7.5. Caso ocorra a: (i) decretação de hipótese de vencimento antecipado das Debêntures; ou o (ii) Resgate Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures serão creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento imediato do Resgate total dos CRI, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos recebidos na Conta do Patrimônio Separado, acrescidos de todos os encargos incidentes, notadamente multas e encargos de mora previstos neste Termo de Securitização, que deverão ser repassados aos Titulares de CRI na forma deste Termo de Securitização.

7.6. 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, a realização da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.7. Anuência não exigida. 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.

7.8. 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, acrescido de eventuais penalidades, se aplicáveis.

7.9. 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.

7.10. 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 devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, devidamente atualizado, na data do evento, respeitando-se, sempre, a Cascata de Pagamentos.

7.11. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas antecipadamente, ensejando assim o resgate antecipado total dos CRI pela Emissora (“Resgate Antecipado Facultativo”). O Resgate Antecipado Facultativo será

feito por meio do pagamento do saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo acrescido de um prêmio de 5% sobre o saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado em até 24 (vinte e quatro meses) da Data de Emissão e por meio do pagamento do saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo caso seja feito após o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, da Data de Emissão.

7.12. Os CRI resgatados pela Emissora serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.13. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo” e “Data do Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente).

CLÁUSULA OITAVA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI constantes do **Anexo II** deste Termo, as Garantias (notadamente os créditos que vierem a ser cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Recebíveis) e a conta do patrimônio separado, mantida no banco Itaú-Unibanco S.A., sob o número **33701-5** da agência **8499** segregando-os do patrimônio comum da Emissora mediante o regime de afetação na forma do Artigo 10 da Lei n.º 9.514 (“Conta do Patrimônio Separado”), para constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral do(s) CRI (“Regime Fiduciário”).

8.1.1. Na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, o Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante.

8.1.2. Nos termos do Artigo 11 da Lei n.º 9.514/1997, os créditos objeto do regime fiduciário: (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

8.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as Garantias (notadamente os créditos cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura de Emissão, estão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento do(s) CRI e das demais obrigações relativas ao Regime

Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

8.3. Credores da Emissora. Em conformidade com o artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes ao(s) CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

8.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido conforme o disposto no presente Termo, observada, ainda, a liquidação total do(s) CRI.

8.4.1. Uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, à Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA – ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído conforme cláusula nona acima, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como 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 n.º 9.514/97.

9.1.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja 31 de dezembro de cada ano.

9.2. Responsabilidade. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, com decisão judicial transitada em julgado nesse sentido.

9.3. Declarações da Emissora. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da ICVM 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá à Agente Emissora a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Operação;
- (ii) a custódia dos boletins de subscrição será realizada pelo Coordenador Líder; e
- (iii) a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios, que pagam os Créditos Imobiliários representados pela CCI, são atividades que serão realizadas

pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e conforme descrito nas cláusulas 9.4. e respectivos subitens, sendo certo que a eventual contratação de empresa de cobrança deverá ser previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada para esta finalidade, mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

9.4. Monitoramento dos Direitos Creditórios (Servicer). O monitoramento dos Direitos Creditórios será realizado diretamente pela Empresa de Servicer, contratada pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos do “*Contrato De Prestação De Serviços De Monitoramento De Carteira De Créditos*” (“Contrato de Espalhamento”), celebrado nesta data, entre a Empresa de Servicer, a Emissora e a Devedora. A Empresa de Servicer será responsável pela realização da verificação dos pagamentos realizados pelos Devedores na Conta do Patrimônio Separado, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos Contratos de Compra e Venda, bem como na forma do Contrato de Espalhamento.

9.4.1. Administração dos Direitos Creditórios (Contratos de Compra e Venda). Especificamente com relação à administração e gestão dos Direitos Creditórios (Contratos de Compra e Venda), a Devedora permanecerá responsável. Nesse sentido permanecem como obrigação da Devedora:

- (i) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas dos Contratos de Compra e Venda;
- (ii) acompanhamento dos eventuais distratos; e
- (iii) cobrança ativa dos Direitos Creditórios, por meio do envio de boletos e/ou demais instrumentos de cobrança e pagamento.

9.4.1.1. No âmbito das renegociações por conta de inadimplemento prevista na cláusula 9.4.1, item item “(i)”, acima, caso venha a ser negociada: (a) a redução do valor das parcelas, sem que resulte na redução do saldo devedor; e/ou (b) a redução do prazo, sem que resulte na redução do saldo devedor, tal renegociação somente poderá ser realizada caso, na data da renegociação, o valor total de todos os Direitos Creditórios seja inferior ao Excedente de Direitos Creditórios, calculado pela Emissora na última Data de Apuração.

9.4.1.2. Para os casos de renegociações enquadradas na situação indicada na cláusula 9.4.1.1 acima, ficará a Emissora responsável pela verificação dos critérios ali elencados e aprovação das renegociações, devendo reportar ao Servicer em até 2 (dois) dias úteis da solicitação nesse sentido.

9.4.1.3. A realização de qualquer aditamento aos Contratos de Compra e Venda resulta na obrigatoriedade de a Devedora realizar o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária.

9.4.1.4. A Devedora está obrigada a conduzir o processo e arcar com os custos

incorridos na realização dos aditamentos referidos no item 9.4.1.2 no menor prazo possível, sendo que tal prazo não poderá, em nenhuma hipótese, ser superior a 30 (trinta) dias da ocorrência de qualquer evento que resulte na necessidade de aditamento.

9.4.1.5. A Devedora estará obrigada a apresentar o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos necessários, no prazo de até 15 (quinze) dias da assinatura de cada aditamento, com cópia digitalizada à Empresa de *Servicer*.

9.4.1.6. A Devedora estará obrigada a aditar trimestralmente o Contrato de Cessão Fiduciária, até o último Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, de forma a manter atualizada a lista dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Unidades Vendidas do Loteamento e daqueles decorrentes dos Contratos de Compra e Venda que serão formalizados quando da venda das Unidades em Estoque, não cabendo ao *Servicer* fazer o acompanhamento quanto ao cumprimento da referida obrigação.

9.4.1.7. A Devedora está obrigada a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos nos itens 10.4.1.5 e 10.4.1.6, acima.

9.4.2. Relatório Gerencial. A Empresa de *Servicer* deverá encaminhar à Emissora, mensalmente, até o dia 10 de cada mês, relatório gerencial, contendo as informações previstas no Contrato de Espelhamento.

9.4.3. O atendimento ao prazo previsto na cláusula 9.4.2 acima para disponibilização do Relatório Gerencial, está condicionado à apresentação pela Devedora, das informações e documentos previstos no Contrato de Espelhamento.

9.4.4. Substituição da Administração. A Emissora poderá migrar os serviços de gestão e administração da carteira dos Direitos Creditórios para a empresa de *servicer* ou outra empresa que venha a ser indicada por ela, às expensas da Devedora, na ocorrência da má prestação dos serviços de gestão e administração dos créditos pela Devedora, ocasionado pelo não cumprimento de suas obrigações.

9.4.4.1. Caso a Emissora opte pela substituição da Devedora como administradora e gestora dos Direitos Creditórios, nos termos previstos na cláusula 10.4.4 acima, a Devedora se compromete a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica da empresa contratada e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora neste sentido, as vias originais dos Contratos de Compra e Venda, os dados de contato dos respectivos Devedores, assim como quaisquer outras informações e cópia integral de todos os documentos que venham a ser solicitadas pela Emissora.

9.4.4.2. A substituição da Empresa de *Servicer* se dará nas hipóteses previstas no Contrato de Espelhamento.

9.5. Atribuições da Emissora. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, compete à Emissora:

- (i) emitir o termo de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas, de acordo com os prazos previstos nos instrumentos que formalizam as Garantias; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Direitos Creditórios inadimplidos, conforme aplicável.

9.6. Administração Temerária. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado apenas em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado, com decisão judicial transitada em julgado nesse sentido.

9.6.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado vinculado à Conta do Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos, descontado os tributos incidentes, para as contas correntes de livre movimentação da Devedora, conforme aplicável, após o pagamento dos CRI e o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

9.7. Insolvência da Emissora. No caso de insolvência da Emissora, conforme o disposto no artigo 15 da Lei n.º 9.514/97, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado e convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado.

9.7.1. A Assembleia Geral de que trata a cláusula 9.7 acima, será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo o primeiro anúncio ser convocado com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data da sua realização, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a Emissão do(s) CRI, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do Artigo 14, §2º da Lei n.º 9.514/1997. Serão válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não

devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que haja recursos disponíveis na conta do patrimônio separado;

(v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo e nos Documentos da Operação, não sanada em de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, desde que haja recursos disponíveis na conta do patrimônio separado; e

(vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na cláusula 12.10 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar referida Assembleia Geral, nos termos da cláusula 10.2 abaixo.

10.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

10.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta de Regime Fiduciário até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação, extratos bancários, informações gerenciais amplas, completas, irrestritas e detalhadas relativamente ao pagamento da CCI, Créditos Imobiliários, dos CRI, bem como assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta de Regime Fiduciário em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação de Assembleia. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser

publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação, na forma do Artigo 14, §2º da Lei n.º 9.514/97.

10.2.1. Para fins de convocação da Assembleia Geral prevista nesta cláusula décima, não se aplicará o disposto na cláusula 13.4 abaixo.

10.3. Ordem do Dia da Assembleia. Na Assembleia Geral referida na cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos Titulares de CRI: (i) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (ii) em caso de não liquidação, a manutenção da Emissora no cargo de administradora do Patrimônio Separado ou a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (iii) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. Quóruns. Na Assembleia Geral referida na cláusula 10.2 acima, o quórum de instalação será de 2/3 dos CRI emitidos e, em segunda, convocação, a maioria simples dos Titulares de CRI que estiverem presentes. Uma vez instalada a Assembleia Geral em observância ao quórum aqui previsto, a matéria deverá ser deliberada pela maioria absoluta dos Titulares de CRI, na forma do Artigo 14, §2º da Lei n.º 9.514/97. Caso, após a segunda convocação da Assembleia Geral, na forma da cláusula 10.2 acima, não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

10.5. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente do(s) CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar o Crédito Imobiliário, representados pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Crédito Imobiliários, representados pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção do(s) CRI por eles detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção do(s) CRI por eles detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) 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;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à Emissão do(s) CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo 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;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares de CRI;

(v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vi) este Termo e os Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, os Lotes, as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(viii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Loteamento;

(ix) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Loteamento; e

(x) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da ICVM 476.

11.2. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

11.3. Fato Relevante. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão aqui estabelecida e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa,

bem como informá-los, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da ciência de tais fatos, diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.4. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17 da ICVM 476, são obrigações da Emissora:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei n.º 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) submeter suas demonstrações financeiras, preparadas de acordo com o item “i” acima, ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social da Emissora;
- (iv) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (v) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (vi) observar as disposições da ICVM 358, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º dada ICVM 358;
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; e
- (ix) divulgar, nos termos das normas vigentes, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, observado ainda o disposto no item (vi) acima. O relatório anual estará disponível no seguinte endereço eletrônico: www.cvm.gov.br.

11.5. Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do artigo 15 da RCVM 17, e 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 do referido relatório pelo Agente Fiduciário.

11.6. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal,

colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao(s) CRI. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Data de Emissão do(s) CRI;
- (ii) saldo devedor do(s) CRI;
- (iii) critério de reajuste do(s) CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI do(s) CRI no mês;
- (v) data de vencimento final do(s) CRI;
- (vi) valor recebido dos Devedores;
- (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- (viii) eventual ocorrência de eventos que diminua, reduza, comprometa, restrinja, onere e/ou de qualquer forma afete negativamente as Garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
- (ix) eventual ocorrência de eventos que enseje o Vencimento Antecipado das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão.

11.7. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. Não obstante o disposto na cláusula 11.5 acima, a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Resgate Compulsório e/ou Resgate Facultativo em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

11.8. Condições Precedentes da Escritura de Emissão. Em relação às Condições Precedentes da Primeira Integralização e as Condições Precedentes das Integralizações Seguintes definidas nas cláusulas 4.5.2.1 e 4.5.2.3 e da Escritura de Emissão, a Emissora se compromete a:

- (i) informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Emissão após devidamente verificado o cumprimento de todas as condições precedentes; e
- (ii) em 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo e observados os prazos previstos nos Documentos da Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos, todos devidamente registrados nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como na junta comercial competente, quando aplicável: (a) Escritura de Emissão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia e constitui **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI do(s) CRI, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, aplicando-se a este termo o disposto no Artigo 13 da Lei n.º 9.514/1997, o Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma deste Termo;
- (v) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 6º da RCVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da RCVM 17;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora constantes no presente Termo, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão do(s) CRI. Os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos; e
- (x) zelar para a regular constituição das Garantias e da Escritura de Emissão.

12.3. Prazo de Exercício. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total do(s) CRI ou até sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do patrimônio separado, observados os demais termos e condições previstos neste Termo;
- (iv) executar garantias reais, receber o produto da cobrança e aplicá-lo no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo;
- (v) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem os seus créditos;
- (vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (vii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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;
- (viii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia prevista no artigo 7º da RCVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da RCVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do(s) CRI, conforme o caso;
- (xv) verificar a regularidade da constituição das 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 Junta Comercial competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo;
- (xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar, conforme o caso, a Devedora, ou os sócios da Devedora a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Devedora, ou dos sócios da Devedora;
- (xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, na forma do artigo 10 da RCVM 17;
- (xxi) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI e/ou no Termo, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam

condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da RCVM 17;

(xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade do(s) CRI, dos Créditos Imobiliários e da CCI;

(xxvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre o(s) CRI, Créditos Imobiliários e CCI não sejam cedidos a terceiros;

(xxvii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula décima primeira acima;

(xxviii) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula décima primeira acima;

(xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, referente à Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao CRI; e

(xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, as informações eventuais previstas no artigo 16 da RCVM 17, que deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos.

12.4.1. O Agente Fiduciário que atuar nesta função em outra emissão do mesmo emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo deve assegurar tratamento equitativo atodos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série, na forma do Artigo 6º, parágrafo segundo da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.4.2. Em casos de operação de securitização, mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento do emissor, o disposto na alínea “(xxiv)” da cláusula 13.4 se aplica quando houver alteração na estrutura da securitização, decorrentes ou não de inadimplemento de Devedores ou coobrigados ou aumento nos seus respectivos riscos de crédito e que impliquem na: (i) redução de índice de subordinação mínima, razão de garantia ou equivalente, conforme estabelecido no termo de securitização; (ii) diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização; ou (iii) aumento no risco de crédito da emissão, tudo na forma do Artigo 11, §1º da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.4.3. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na escritura de emissão ou no termo de securitização de direitos creditórios para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM

n.º 17/2021.

12.4.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

12.5. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações, conforme cláusula 12.4 acima, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse do Emissor e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, CCI, Escritura de Emissão, Conta Fiduciária e Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar os Devedores dos Direitos Creditórios, executar as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento.

12.6. Remuneração. Serão devidos, ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo e da legislação em vigor, correspondentes (i) parcela única a título de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “Abort Fee”.

12.7. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.8. As parcelas citadas na cláusula imediatamente acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.8.1. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre

Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.8.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

12.8.3. 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/ME n.º 17.595.680/0001-36.

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

12.8.5. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores 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 investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores 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 Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.8.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

12.8.7. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, 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, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

12.9. Despesas Incorridas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão dos CRI e proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais, e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (vi) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

12.9.1. O ressarcimento a que se refere à cláusula 13.7 acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.10. 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da RCVM 17.

12.11. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para

esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia, observado o quórum de deliberação estipulado na cláusula 13.6 do presente Termo.

12.12. Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo, cuja remuneração será estabelecida nos termos do aditamento a este Termo, elaborado nos termos da cláusula 12.12 abaixo. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, na forma do Artigo 9º da Resolução CVM n.º 17/2021. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.13. Aditamento a este Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.13.1. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no *caput* e parágrafo primeiro do artigo 5º da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.14. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização. Nesta hipótese, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis*.

12.15. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

12.16. Prestação de Informações Periódicas. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.16.1. No mesmo prazo de que trata a cláusula 12.15, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica.

12.16.2. O relatório anual deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

12.16.3. O Agente Fiduciário deve manter ainda disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce essa função.

12.17. Prestação de Informações Eventuais. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais:

- (i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em Garantia, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (ii) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na escritura de Emissão, no 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, em até 7 (sete) dias úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (iii) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o seu objeto social, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (iv) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Titulares de CRI por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
- (v) outras informações consideradas relevantes.

12.17.1. As informações previstas nos incisos “i” a “v” da cláusula 12.16 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

12.17.2. O Agente Fiduciário deve encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em proposta de modificação das condições dos CRI na mesma data de seu envio à Emissora.

12.17.3. As informações previstas no item “ii” da cláusula 12.16 devem também ser enviadas: (i) à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e (ii) ao depositário central no qual os CRI estejam depositados e à entidade administradora de mercado organizado na qual os CRI sejam negociados ou registrados.

12.18. Manutenção de Arquivos. O Agente Fiduciário deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos neste Termo e na Resolução CVM n.º 17/2021. Os documentos e informações aqui referidos podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens

digitalizadas.

12.19. A Emissora deve prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para assegurar o cumprimento dos deveres a ele impostos por este Termo e da Resolução CVM n.º 17/2021.

12.20. O escriturador deve fornecer ao Agente Fiduciário relação atualizada dos Titulares de CRI em que ele exerça essa função, incluindo seus endereços.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES

13.1. Assembleia Geral dos Titulares de CRI do(s) CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI do(s) CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.1.1. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.2. Poderes de Convocação. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Deliberação Prévia. Observado o disposto na cláusula 13.2. e as demais disposições do presente Termo, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, às Garantias e/ou aos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

13.3.1. Na hipótese da cláusula 13.3 acima, a Assembleia Geral deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitadas as regras referentes à convocação, conforme cláusula 13.4 abaixo, e quóruns de instalação e deliberação, conforme cláusulas 13.5 e 13.6 abaixo.

13.4. Convocação. A Assembleia Geral será realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação, sempre que possível.

13.5. Quórum de Instalação. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.5.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os Titulares de CRI de todos os CRI em Circulação.

13.6. Quórum de Deliberação. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão aprovadas mediante voto afirmativo de Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

13.6.1. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.6.2. Quóruns de Deliberação Qualificados. Não obstante o disposto na cláusula 14.6 acima, as deliberações relativas à:

- (i) alteração (a) das Datas de Pagamento, (b) do valor da Remuneração do(s) CRI, inclusive sua majoração, (c) do prazo de vencimento do(s) CRI e (d) do quórum de deliberação disposto na cláusula 13.6 acima; serão aprovadas mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação com relação a cada série.
- (ii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado será aprovada mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação com relação a cada série.
- (iii) Aquisição do(s) CRI por investidores não qualificados, conforme cláusula 5.12 (iii) acima, será aprovada mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral que deliberar sobre tal assunto, na forma do Artigo 16 da Instrução CVM n.º 414.

13.7. Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: (i) ao Agente Fiduciário; ou (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, (iii) Emissor, conforme definido em assembleia

13.8. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

13.9. Presença do Agente Fiduciário. Será obrigatória a presença do Agente Fiduciário em todas as Assembleias Gerais, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.10. Atas de Assembleia. As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas pela Emissora à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado. São de responsabilidade do Patrimônio

Separado as despesas decorrentes da Emissão do(s) CRI, incluindo, mas não se limitando a (“Despesas da Emissão”):

- (i) a remuneração da Emissora, conforme cláusula 14.2 abaixo, e do Agente Fiduciário, conforme cláusula 12.6 acima;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração, desde que previamente aprovados pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovados pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão do(s) 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 o(s) CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais transitadas em julgado;
- (vi) as despesas de originação do negócio a serem pagas aos corretores / intermediários contratados para a possibilitar a realização da oferta;
- (vii) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (viii) a remuneração da *Empresa de Servicer*, contratada para gerir a carteira de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de *Servicing*; e
- (ix) demais despesas previstas em lei e regulamentação aplicável ou expressamente atribuíveis ao Patrimônio Separado por este Termo.

14.1.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, as Despesas do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus a uma remuneração única na primeira data de integralização dos CRI, no montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI.

14.2.1. A remuneração definida na cláusula 14.2 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Geral de Titulares de CRI em tal hipótese.

14.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observadas as disposições desta cláusula décima quarta, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia do(s) CRI não compreendidas na descrição da cláusula 14.1. acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Devedora na forma da Escritura de Emissão, na forma das cláusulas 14.4, 14.5 e 14.5.1 abaixo; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4. Despesas da Devedora. Não obstante o disposto nas demais cláusulas do presente Termo, as despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da operação implementada conforme o disposto nos Documentos da Operação, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, podendo ser realizado o pagamento de tais despesas pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Emissão ou ainda de quaisquer valores devidos à Devedora que estejam ou não depositados na Conta do Patrimônio Separado, podendo ainda serem compensados Emissora contra eventual sobra de Créditos Imobiliários representados pela CCI, e que seriam devolvidos à Devedora ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários a serem eventualmente devolvidos os custos aqui previstos.

14.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração

de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Gerais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Devedora, que serão compensados contra eventual sobra de Créditos Imobiliários representados pela CCI, e que seriam devolvidos à Devedora ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários a serem eventualmente devolvidos os custos aqui previstos.

14.5.1. Será devida, pelo Devedora à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI e reestruturações dos CRIs. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIAS

15.1. Garantias da Emissão. Serão constituídas garantias específicas, reais e pessoais, sobre os CRI, que gozará das Garantias descritas abaixo (“Garantias”). Não obstante essas garantias específicas, o CRI não contará com garantia flutuante da Emissora.

15.2. Aval. Os CRI, títulos de crédito emitidos por meio do presente Termo de Securitização, contam com Aval dos Avalistas, que por meio desse Termo, na condição de avalistas, cada qual responsável autônomo pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes dos CRI e transcritas neste Termo, os quais poderão, individualmente e a qualquer tempo, vir a ser chamados para honrar todas as obrigações ora assumidas, na eventualidade de a Emissora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante o(s) Titular(es) dos CRI, comprometendo-se, portanto, a adimplir tempestivamente as obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, dos Juros Remuneratórios, das parcelas das Amortizações Programadas dos CRI, de eventuais encargos moratórios, e/ou quaisquer despesas do Patrimônio Separado constantes neste Termo de Securitização, inclusive na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários (em conjunto, “Obrigações Garantidas dos CRI”)

15.2.1. Cada um dos Avalistas declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, ser avalista solidário, responsável autônomo e principal devedor e pagador da totalidade das Obrigações Garantidas dos CRI.

15.2.2. Os valores relativos às obrigações constantes dos CRI e transcritas neste Termo serão pagos pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis da Emissora, independentemente do envio de notificação neste sentido. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo.

15.2.3. Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas.

15.2.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos dos Titulares dos CRI caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas obrigam-se a somente exigir tais valores da Emissora e, portanto, da Devedora e, eventualmente, dos Devedores, após a quitação integral das obrigações constantes dos CRI, sendo certo que a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado ora instituído.

15.2.5. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que os Titulares de CRI recebam dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emissora, com os recursos dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, objeto do Patrimônio Separado.

15.2.6. Fica desde já certo e ajustado que a eventual inobservância, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval e (ii) dos prazos para execução do Aval não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas dos CRI.

15.2.7. Fica desde já esclarecido e reconhecido que, em caso de falecimento de quaisquer do Avalistas ainda que à época deste fato haja, ou não, a mora ou o inadimplemento no pagamento de parte ou da totalidade das Obrigações Garantidas dos CRI, o Aval por ele(a) prestado neste Termo, por ser obrigação autônoma e distinta da obrigação da Emissora, da Devedora, dos Devedores (quando e se aplicável) e fiduciários das Garantias, ou da obrigação dos demais Avalistas de efetuar o pagamento integral das Obrigações Garantidas dos CRI, sobreviverá e continuará em pleno vigor até o pagamento integral da totalidade das Obrigações Garantidas dos CRI, podendo assim tal Aval ser exigido pela Emissora e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive judicialmente, até as forças da herança do respectivo Avalista.

15.3. Declarações dos Avalistas. Os Avalistas prestam, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantias à Emissora e aos Titulares de CRI, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) têm todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrarem este Termo e cumprirem as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição do Aval;
- (ii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo e outorga do Aval, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;
- (iii) este Termo ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes, exequível contra estes de acordo com seus termos. A celebração deste

Termo e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;

(iv) até esta data, não possuem qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em sua contabilidade, no que é materialmente relevante;

(v) não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas na sua contabilidade, no que é materialmente relevante;

(vi) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e da UK Bribery Act of 2010, e, em particular, declara que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(vii) estão cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(viii) este Termo constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Avalistas, exequível de acordo com seus termos e condições;

(ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelos Avalistas de suas obrigações nos termos deste Termo, ou para sua realização;

(x) não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos Avalistas;

(xi) os Avalistas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento dos Avalistas devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas

declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pelos Avalistas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;

(xii) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores dos Avalistas estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xiii) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo; e

(xiv) possuem, nesta data, patrimônio suficiente para arcar com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas CRI.

15.3.1. Os Avalistas comprometem-se a notificar, em até 5 (cinco) dias a contar da data de sua ocorrência ou conhecimento, caso quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.4. Fiança. Em garantia ao cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas os Avalistas I, II e III que assinam a Escritura de Emissão de Debêntures na qualidade de fiadores, prestaram a Fiança, nos termos da Escritura de Emissão.

15.5. Garantias das Obrigações Garantidas. Os CRI e a CCI contarão com as seguintes garantias, previstas em instrumentos em apartado:

(i) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações: alienação fiduciária constituída sobre as ações representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social da Emissora, detidas pela Guestier Bauru Participações 1 S.A. e sobre as quotas representativas de: (i) 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Fiadora III, detidas pela Pedra Brasil Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.865.307/0001-95 (“Pedra Brasil”); e (ii) 100% (cem por cento) do capital social da Pedra Brasil, detidas pela Fiadora II e pela Fiadora III, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; e

(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, a ser outorgada pela Emissora, com da Emissora, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes dos Lotes Vendidos e da futura comercialização dos Lotes em Estoque.

15.6. Alienação Fiduciária. Na Data de Emissão, foram alienadas fiduciariamente as ações representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social da Emissora, detidas pela Guestier Bauru Participações 1 S.A. e as quotas representativas de: (i) 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Fiadora III, detidas pela Pedra Brasil Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.865.307/0001-95 (“Pedra Brasil”); e (ii) 100% (cem por cento) do capital social da Pedra Brasil, detidas pela Fiadora II e pela Fiadora III, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, bem como quaisquer novas ações da Devedora e quotas da Fiadora III e da Pedra Brasil que venham a ser adquiridas, no futuro, a qualquer título, por quaisquer dos sócios da Devedora, da Fiadora III e da Pedra Brasil, e todos os valores a pagar pela Devedora, pela Fiadora III e pela Pedra Brasil relativos às Quotas e às Ações. O Contrato de Alienação Fiduciária será celebrado sob a condição suspensiva do Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 42ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. (“CRI da 42ª Série”), de forma que, no exato mesmo instante em que ocorrer a integral quitação do CRI da 42ª Série e a liberação das garantias firmadas no âmbito do CRI da 42ª Série, a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária será cumprida, fazendo com que o Contrato de Alienação Fiduciária passe a gerar seus efeitos

15.6.1.1. As ações da Devedora e as quotas da Fiadora III e da Pedra Brasil permanecerão alienadas fiduciariamente à Emissora até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto neste Termo e no Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas e Ações.

15.6.1.2. Desde que a Devedora não esteja em mora no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, os pagamentos de lucros, juros sobre o capital próprio, rendimentos ou frutos relativos às ações da Devedora e às quotas da Pedra Brasil e da Fiadora III deverão ser feitos diretamente aos acionistas da Devedora e aos sócios da Fiadora III e da Pedra Brasil, na proporção das quotas e ações por eles cedidas.

15.6.1.3. Caso a Devedora esteja em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida, ou caso seja descumprida qualquer obrigação assumida pela Devedora ou pelos acionistas da Devedora no Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora, a Fiadora III e a Pedra Brasil, uma vez que recebam a respectiva comunicação, firmada individualmente pela Emissora, deverão passar a imediatamente pagar os lucros, juros sobre capital próprio, frutos e rendimentos diretamente à Emissora ou aos seus sucessores na Conta do Regime Fiduciário, sendo certo que a Emissora alocará os valores recebidos para amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

15.6.1.4. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures e não

pagamento pela Devedora e/ou dos Avalistas do saldo devedor das Debêntures no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações.

15.7. Cessão Fiduciária. A operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios são oriundos da comercialização dos Lotes do Loteamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, e utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento previstas no Anexo II da Escritura de Emissão. O Contrato de Cessão Fiduciária será celebrado sob a condição suspensiva do Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor dos CRI da 42ª Série, de forma que, no exato mesmo instante em que ocorrer a integral quitação do CRI da 42ª Série e a liberação das garantias firmadas no âmbito do CRI da 42ª Série, a condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária será cumprida, fazendo com que o Contrato de Cessão Fiduciária passe a gerar seus efeitos.

15.7.1.1. Os Direitos Creditórios serão integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, na Data de Apuração, a Emissora irá verificar o montante de Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, e utilizará tais recursos, conforme autorizado pela Devedora na Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos descritos abaixo:

- (i) desde que a Devedora esteja adimplente com as obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação e desde que não tenha sido identificada ou decretada a ocorrência de alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado na recomposição do Excedente Mínimo dos Recebíveis e Montante Mínimo do Fundo de Reserva e, após tal recomposição (caso aplicável), o montante remanescente será transferido à Devedora; ou
- (ii) caso a Devedora estejam inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação ou caso tenha sido identificada a ocorrência de alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará a totalidade dos recursos referentes aos Recebíveis, após eventual recomposição do Excedente Mínimo dos Recebíveis e do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

15.8. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Devedora responderá pela solvência dos Devedores em relação aos Direitos Creditórios, assumindo a qualidade de coobrigada, sem qualquer benefício de ordem em relação aos Devedores e responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas (“Coobrigação”).

15.8.1. Em razão da Coobrigação, e mediante o envio de notificação de cobrança pela Emissora, a Devedora estará obrigada a prontamente adimplir, em até 2 (dois) Dias Úteis,

quaisquer parcelas inadimplidas dos Direitos Creditórios, visando reconstituir o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra, independentemente da titularidade e da promoção de qualquer medida judicial ou extrajudicial para cobrança dos Direitos Creditórios, respondendo solidariamente com os Devedores em relação ao pagamento dos Direitos Creditórios.

15.8.2. A Devedora está coobrigada em relação à totalidade dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se pelo adimplemento integral dos Direitos Creditórios, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias reais e/ou fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito da Escritura de Emissão.

15.8.3. A Devedora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, e caso não haja disponibilidade no Fundo de Reserva e Fundo de Obra, se necessário, nos termos da cláusula 16.5 acima, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à comunicação de inadimplemento quanto ao pagamento das parcelas e/ou encargos devidos dos Direitos Creditórios pelos Devedores, enviada pela Emissora, podendo a Emissora executar imediatamente todas as Garantias que tiver à sua disposição para assegurar o cumprimento da Coobrigação, podendo ainda descontar os valores devidos do Fundo de Reserva.

15.8.4. A Devedora poderá ser demandada até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, não podendo a Devedora, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir com as obrigações às quais se coobrigou nos termos da Escritura de Emissão.

15.9. A Devedora não poderá realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Emissora à Devedora com as dívidas da Devedora para com a Emissora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

15.10. Garantias Adicionais. Adicionalmente às Garantias mencionadas na cláusula 15.2 acima, as seguintes garantias serão constituídas:

15.10.1. Fundo de Reserva. Será constituído um fundo de reserva, mediante retenção de parte do Valor da Cessão correspondente a 2 (duas) vezes a maior parcela de Juros Remuneratórios das Debêntures, conforme estabelecido no **Anexo II** do presente Termo, cujos recursos serão destinados: (i) ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado; e (ii) caso necessário, ao pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva observará os termos da cláusula 4.14.1, alínea “d”, da Escritura de Emissão, sendo certo que tal Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante acima estipulado, e que, nos termos da cláusula 4.14.1, alínea “d”, da Escritura de Emissão, os valores depositados no Fundo de Reserva apenas serão remetidos à Devedora após a liquidação

total dos CRI, e em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo a Devedora obrigada recompor esse Fundo de Reserva, seja por meio da outorga de novos Direitos Creditórios, seja por meio da excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, os direitos decorrentes da Cessão Fiduciária.

15.10.2. Fundo de Obras. Será constituído um fundo de obra em montante suficiente à conclusão das obras de desenvolvimento do Loteamento, mediante retenção de parte do Valor da Emissão correspondente a R\$ 19.652.978,58 (dezenove milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos) (“Fundo de Obra”). Os recursos depositados no Fundo de Obra serão liberados à Devedora, de acordo com o Cronograma de Obras do Loteamento, constante no Anexo VI da Escritura de Emissão, nos termos da cláusula 4.19.1 e seguintes da Escritura de Emissão. Caso a Devedora descumpra os prazos e condições de entrega da obra ou suas obrigações previstas na Escritura de Emissão, os recursos do Fundo de Obra permanecerão retidos na forma da Escritura de Emissão para fazer frente aos inadimplementos da Devedora, podendo a Emissora se valer de tal Fundo de Obra para pagar os CRI.

15.11. Constituição das Garantias. Os Créditos Imobiliários, até a presente data, não contam com as garantias reais representadas pela Alienação Fiduciária de Quotas e Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mas passarão a contar com tais garantias quando da evidência do registro dos instrumentos próprios de constituição das referidas Garantias nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como no junta comercial competente, conforme o caso, nos termos e nos prazos estipulados na Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Declarações. Nos termos do Anexo III da ICVM 414, da Resolução CVM n.º 17/2021 e do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, integram o presente Termo, na forma de seu Anexo IV, as declarações da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante.

17.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo, (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com

“aviso de recebimento” expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

17.3. Fatores de Risco. O investimento no(s) CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e ao(s) próprio(s) CRI objeto desta Emissão. O 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. Estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, ao(s) CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão.

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

17.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, de acordo com seus termos e condições.

17.6. Aditamentos. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

17.7. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.8. LGPD. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados em vigor (“LGPD”) quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem

ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

17.9. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, exceto se outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência. A assinatura de mais de uma via deste instrumento, com o mesmo teor, e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

17.10. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

17.11. 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 na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

(Continua na próxima página com a página de assinaturas)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos 92 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. celebrado por Travessia Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Partes:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
Diretor Presidente

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
Procuradora

Por: Tatiana Scarparo Araújo
CPF: 396.270.368-38
Procuradora

**JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES
CAETANO**
CPF: 234.974.728-08

**JOANESSA PRINCEPS,
CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO,
LDA.**
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Procurador
CPF: 234.974.728-08

GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA.
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Administrador
CPF: 234.974.728-08

GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A.
Por: José Miguel Lupi Alves Caetano
Presidente
CPF: 234.974.728-08

Testemunhas:

1. _____
Nome: Ducilene Gomes da Silva do
Nascimento
CPF/ME: 166.127.438-24

2. _____
Nome: Victor Baeta de Mendonça
CPF/ME: 402.121.428-36

ANEXO I FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados de forma independente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e ao(s) próprio(s) CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, à Devedora, ao(s) CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) *Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.* A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

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

(iii) *Credores Privilegiados (MP 2.158-35).* A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as

Garantias e a Conta de Regime Fiduciário por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, que podem não ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) *Inflação.* No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

(v) *Política Monetária.* O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

(vi) *Ambiente Macroeconômico Internacional.* O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus

investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA:

(i) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários, oriundos da Escritura de Emissão, e representados pela CCI, e as Garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora ou de insucesso na execução das Garantias poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, oriundos da Escritura de Emissão, e representados pela CCI, as Garantias e a Conta de Regime Fiduciário, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta de Regime Fiduciário principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários 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. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A atuação da Emissora como

securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(v) *Crescimento da Emissora e de seu Capital.* O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

(vi) *A Importância de uma Equipe Qualificada.* A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) *Risco Tributário.* O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

(ii) *Capacidade dos Devedores de honrar suas obrigações.* A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento

dos Direitos Creditórios pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Risco da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização: A Devedora assumiu diversas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, tais como Coobrigação e Resgate Compulsório. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Devedora e dos Avalistas em honrar o adimplemento de tais obrigações. Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou dos Avalistas, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer às Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

(iv) Distribuição de Dividendos pela Devedora: A Devedora estará autorizada a distribuir dividendos entre seus sócios caso não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nos Documentos da Operação e caso o Excedente Mínimo de Direitos Creditórios esteja sendo respeitado, na forma estabelecida pela Escritura de Emissão. Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio da Devedora prejudicando sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação.

(v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez, e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial 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 de CRI poderão ser afetados. Nesse sentido, ressalta-se que os Contratos de Compra e Venda das Unidades em Estoque não foram objeto de auditoria financeira, de forma que não é possível assegurar o seu valor real.

(vii) Condição Suspensiva das Garantias: Nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária são celebrados sob a condição suspensiva do Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor dos CRI da 42ª Série, de forma que, no exato mesmo instante em que ocorrer a integral quitação do CRI da 42ª Série e a liberação das garantias firmadas no âmbito do CRI da 42ª Série, as condições suspensivas prevista no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária serão cumpridas, fazendo com que tais contratos passem a gerar seus efeitos

(viii) Não Formalização das Garantias: Nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, a Cessão Fiduciária e a Escritura de Emissão não se encontram registrados

junto aos órgãos competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas todas as garantias e, assim, podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado da Escritura de Emissão. Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações ou da Cessão Fiduciária, bem como o registro da Escritura de Emissão prevendo a Fiança e a Coobrigação, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(ix) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária: O Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser aditado trimestralmente para atualização das Unidades em Estoque vendidas. Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado da referida Garantia em data anterior à celebração do aditamento, a falta de tal aditamento poderá comprometer a excussão da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, afetar a recuperação do valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Poderá ocorrer falha no depósito dos valores referentes aos direitos creditórios cedidos diretamente na Conta do Patrimônio Separado e no repasse de tais recursos, depositados na conta da Devedora, pela Devedora à Emissora. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

(x) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, 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.

(xi) 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.

(xii) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco: O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de *rating*. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de *rating*, eventualmente possam impactar a operação, o Loteamento e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

(xiii) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos

Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xiv) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de resgate compulsório ou de resgate facultativo das Debêntures, acarretará a amortização extraordinária parcial ou total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xv) Ausência de Coobrigação da Emissora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou dos Devedores poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(xvi) Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI, entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titulares de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xvii) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

(xviii) Riscos ambientais: O Loteamento está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor do Loteamento e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas

relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora, afetando, indiretamente, o CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, a Devedora pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores). A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os Devedores e/ou a Devedora a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos Devedores e/ou da Devedora, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os Devedores tenha dificuldade em honrar com os pagamentos das Unidades. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Loteamento cujo custo poderá ser imputado às Devedora. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora ou dos Devedores, afetando, indiretamente, o CRI.

(xix) *Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída*: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Loteamento e para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como, de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição do Empreendimento, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Loteamento.

(xx) *Demais Riscos*: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(xxi) 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 de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios, pelos Devedores, e 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 serão bem-sucedidos, e mesmo de que 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 Direitos Creditórios, pelos Devedores, e/ou do Aval, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, 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.

(xxii) A ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória 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 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 de CRI e à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão 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.

(xxiii) Riscos relativos aos Direitos Creditórios que pagam os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão: Os Contratos de Compra e Venda cujos Direitos Creditórios pagam os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade da Devedora de resgatar as Debêntures. Não é possível afirmar que a Devedora e/ou os Avalistas irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Resgate Compulsório.

(xxiv) Riscos inerentes ao desempenho da Devedora: A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda que garantem a Operação, recai exclusivamente sobre a Devedora, na qualidade de incorporadora. Na eventualidade desta vir 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 não colaborar durante o procedimento de realização de tal transferência. Ainda, o novo “servicer” pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança, pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Devedores, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores.

(xxv) Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora é uma sociedade anônima e não audita seus balanços e balancetes por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se os balanços e balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e relacionadas aos CRI.

(xxvi) Riscos decorrentes da não atualização da Auditoria Jurídica: No âmbito da Operação, está sendo utilizado o relatório de auditoria jurídica elaborado em 19 de novembro de 2020 para a operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 42ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., da qual participaram as mesmas Partes que participam da presente Operação (“Relatório de Auditoria” e “Primeira Operação”). O Relatório de Auditoria compreendeu uma auditoria restrita no Loteamento, na Cedente e nos antecessores da propriedade do imóvel no qual está sendo desenvolvido o Loteamento em relação aos últimos 5 (cinco) anos, de forma que não foi, assim como não será realizada a auditoria nos Devedores (“Auditoria Jurídica”). A referida Auditoria Jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

Não obstante, a Auditoria Jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a 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 Devedores.

Ademais, no âmbito da presente Operação não foi realizada uma nova auditoria jurídica ou mesmo a atualização do Relatório de Auditoria, sendo o Relatório de Auditoria embasado em certidões, documentos e informações fornecidos e disponibilizados à época de sua elaboração.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, ou não identificados por conta da não atualização do Relatório de Auditoria, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, 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.

(xxvii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Devedora, e antecessores da cadeia dominial do Imóvel: A Devedora e os antigos proprietários do Imóvel do Loteamento são partes em processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal. Eventuais contingências, de qualquer natureza, não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, dos Garantidores e dos antigos proprietários do Imóvel do Loteamento ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas

provisões ou na sua divulgação poderiam ter impactos na Devedora e dos Garantidores e/ou no Imóvel, e afetar adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(xxviii) Riscos de Performance Relacionados às obras de desenvolvimento do Loteamento: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o Loteamento encontra-se em fase de construção.

Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Loteamento, 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 Direitos Creditórios ou na perda de valor do Loteamento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os Devedores optem por distratar os Contratos de Compra e Venda firmados, e não há como assegurar que a Devedora irá resgatar as Debêntures ou os CRI em montante equivalente ou substituir os Contratos de Compra e Venda distratados, e que, nesta situação, a Devedora ou os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de pagamento do Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

(xxix) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução: No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores, 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 Direitos Creditórios por parte dos Devedores 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.

(xxx) Riscos de Insuficiência do Aval: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores e/ou no caso de inadimplemento dos Avalistas no pagamento dos valores devidos por conta do Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Fiadores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com 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 do Avalistas I, existe o risco de as garantias ou obrigações pelo Avalista falecido 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 de forma adversa.

(xxxii) Risco Societário da Alienação Fiduciária de Quotas e Ações: O Contrato de Alienação Fiduciária prevê a Alienação Fiduciária das ações representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social da Avalista IV, detidas pela Guestier Bauru Participações 1 S.A. e as quotas

representativas de 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Avalista III, detidas pela Pedra Brasil, não conferindo, portanto, o controle societário da da Avalista IV e da Avalista III à Emissora em caso de excussão da garantia, o que pode ocasionar dificuldades de governança pelo credor. A Avalista IV é uma sociedade anônima e a Avalista III é uma sociedade empresária limitada, dessa forma o percentual de participação objeto da alienação fiduciária não atinge o quórum mínimo legal para aprovação de determinadas matérias. A ausência de controle pode impactar na eficiência da garantia na hipótese de um Evento de Inadimplemento, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e reduzir a liquidez do ativo.

(xxxii) Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora: Em conformidade com o Contrato de Cessão Fiduciária, a administração e cobrança dos Direitos Creditórios cedidos serão realizadas pela Devedora, podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança. Ademais, poderá a Devedora tomar decisões com relação a tais direitos creditórios em desacordo com os interesses dos Titulares de CRI. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos Devedores diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido.

(xxxiii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios: A guarda da totalidade dos instrumentos dos Contratos de Compra e Venda será realizada pela Devedora, que será responsável também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios. Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse da Devedora, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Direitos Creditórios.

ANEXO II
CRÉDITOS SECURITIZADOS REPRESENTADOS PELA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 09 de novembro de 2021
--	---

SÉRIE	Lagoa	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04532-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano					
CEP	01452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A.					
CNPJ: 34.382.007/0001-37					
ENDEREÇO: Rua Olímpíadas, n.º 205, 4º andar, Vila Olímpia					
CEP	04551-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>Escritura Particular da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para colocação privada, da Guestier Santa Helena Empreendimento 1 SPE S.A. firmado em 09 de novembro de 2021, no valor total de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais)</i>					
(“Escritura de Emissão de Debêntures”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 56.000.000,00
--

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	3.261 (três mil duzentos e sessenta e um) dias contados da data de emissão das Debêntures, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
Valor de Principal	R\$ 56.000.000,00

<p>Atualização Monetária</p>	<p>IGP-M/FGV, mas que se encontra no cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures.</p> <p>O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”):</p> $VN_a = VN_e \times C$ <p>Onde:</p> <p>VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>VN_e = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização das Debêntures, na última data de incorporação de juros das Debêntures (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$ <p>Onde:</p> <p>n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.</p> <p>NI_k = Valor do número-índice do IPCA/IBGE do 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.</p> <p>Exemplo: se a data do evento for no dia 19 de setembro de 2021, será utilizado o número índice do IGP-M/FGV referente ao mês de julho, divulgado em agosto de 2021.</p> <p>NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.</p>
------------------------------	---

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização, a data de incorporação de Juros (se houver) ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço. Excepcionalmente no Primeiro Período de Atualização, será adicionado 5 (cinco) dias corridos ao dcp .

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente para o Primeiro Período de Atualização, será atribuído 31 dias corridos ao dct .

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

Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como Data de Aniversário todo dia 19 de cada mês. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada o último índice IGP-M/FGV disponível. O número índice do IGP-M/FGV deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M/FGV 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 IGP-M/FGV deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IGP-M/FGV, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), nesta ordem. Caso o IPCA 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 para deliberar a respeito do novo índice a ser adotado. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral acima prevista, o Agente Fiduciário comunicará à Emissora o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares das

	<p>Debêntures. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures será utilizado, para o cálculo do valor da atualização monetária das Debêntures, a variação percentual correspondente ao último IGP-M/FGV divulgado oficialmente. Caso o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e IGP-M/FGV passará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, a partir de sua divulgação.</p>
<p>Remuneração (Juros Remuneratórios das Debêntures)</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão Juros Remuneratórios das Debêntures, calculados conforme a Cláusula 4.8.1.6. da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures serão remunerados com juros equivalentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo (“Remuneração” ou “<u>Remuneração das Debêntures</u>” ou “<u>Juros Remuneratórios das Debêntures</u>”):</p> $J = VN_a \times (FatordeJuros - 1)$ <p>Onde:</p> <p><i>J</i> = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p><i>VN_a</i> = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento</p> <p><i>FatordeJuros</i> = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:</p>

	$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$ <p>Onde:</p> <p>$i = 11,00$ (onze inteiros) dcp = Número de Dias Corridos entre a Primeira Data de Integralização, a data de incorporação de Juros (se houver) ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e a data atual, exclusive sendo “dcp” um número inteiro. Excepcionalmente no Primeiro Período de Capitalização, será adicionado 5 (cinco) dias corridos ao dcp. dct = Número de Dias Corridos a data de incorporação de Juros (se houver) ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e a data atual. Excepcionalmente no Primeiro Período de Capitalização, será atribuído 31 dias corridos ao dct.</p> <p>Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, 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; (ii) na Data de Incorporação de juros (se houver); ou (iii) na última Data de Pagamento anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, exclusive, abaixo definida. As Debêntures serão amortizadas na Data de Vencimento pela soma do Valor Nominal Unitário Atualizado e os Juros Remuneratórios, salvo situações de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo.</p>
Data de Vencimento Final	14 de outubro de 2030.
Amortização	O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será realizado na forma e nos montantes do cronograma de pagamentos constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Amortização”). Em

	<p>caso de silêncio quanto à data de vencimento de cada parcela da Amortização no Anexo IV da Escritura, a data de vencimento do pagamento de cada parcela da Amortização será o dia 19 (dezenove) de cada mês de vencimento.</p>
Encargos Moratórios	<p>Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida nos termos da Escritura, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora 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 0,2% (dois décimos por cento) a cada dia de atraso, até o limite máximo de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata temporis</i>.</p>
Local de Pagamento	<p>Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

ANEXO III FLUXO DE PAGAMENTO DO(S) CRI

Data	Juros	Amortização
19/11/2021	Pagamento de Juros	0,9522%
19/12/2021	Pagamento de Juros	0,9459%
19/01/2022	Pagamento de Juros	1,3694%
19/02/2022	Pagamento de Juros	0,9101%
19/03/2022	Pagamento de Juros	1,0266%
19/04/2022	Pagamento de Juros	2,1653%
19/05/2022	Pagamento de Juros	1,8719%
19/06/2022	Pagamento de Juros	1,6772%
19/07/2022	Pagamento de Juros	1,6881%
19/08/2022	Pagamento de Juros	1,7882%
19/09/2022	Pagamento de Juros	1,5823%
19/10/2022	Pagamento de Juros	1,5648%
19/11/2022	Pagamento de Juros	1,6233%
19/12/2022	Pagamento de Juros	1,4823%
19/01/2023	Pagamento de Juros	2,6567%
19/02/2023	Pagamento de Juros	1,3376%
19/03/2023	Pagamento de Juros	1,2892%
19/04/2023	Pagamento de Juros	1,4071%
19/05/2023	Pagamento de Juros	1,3056%
19/06/2023	Pagamento de Juros	1,0772%
19/07/2023	Pagamento de Juros	1,2968%
19/08/2023	Pagamento de Juros	1,1190%
19/09/2023	Pagamento de Juros	1,2093%
19/10/2023	Pagamento de Juros	1,0313%
19/11/2023	Pagamento de Juros	0,9037%
19/12/2023	Pagamento de Juros	0,9513%
19/01/2024	Pagamento de Juros	1,6197%
19/02/2024	Pagamento de Juros	1,0538%
19/03/2024	Pagamento de Juros	1,0546%
19/04/2024	Pagamento de Juros	0,9206%
19/05/2024	Pagamento de Juros	1,1969%
19/06/2024	Pagamento de Juros	0,9790%
19/07/2024	Pagamento de Juros	1,1294%
19/08/2024	Pagamento de Juros	1,1120%
19/09/2024	Pagamento de Juros	1,2698%
19/10/2024	Pagamento de Juros	1,0877%
19/11/2024	Pagamento de Juros	1,0694%
19/12/2024	Pagamento de Juros	1,1176%
19/01/2025	Pagamento de Juros	1,8252%
19/02/2025	Pagamento de Juros	1,2758%
19/03/2025	Pagamento de Juros	1,1089%
19/04/2025	Pagamento de Juros	1,1233%

19/05/2025	Pagamento de Juros	1,4459%
19/06/2025	Pagamento de Juros	1,1960%
19/07/2025	Pagamento de Juros	1,3583%
19/08/2025	Pagamento de Juros	1,3608%
19/09/2025	Pagamento de Juros	1,5495%
19/10/2025	Pagamento de Juros	1,2485%
19/11/2025	Pagamento de Juros	1,3470%
19/12/2025	Pagamento de Juros	1,4086%
19/01/2026	Pagamento de Juros	1,9765%
19/02/2026	Pagamento de Juros	1,5941%
19/03/2026	Pagamento de Juros	1,4009%
19/04/2026	Pagamento de Juros	1,4328%
19/05/2026	Pagamento de Juros	1,8215%
19/06/2026	Pagamento de Juros	1,5248%
19/07/2026	Pagamento de Juros	1,6446%
19/08/2026	Pagamento de Juros	1,6607%
19/09/2026	Pagamento de Juros	1,9779%
19/10/2026	Pagamento de Juros	1,6247%
19/11/2026	Pagamento de Juros	1,7591%
19/12/2026	Pagamento de Juros	1,7776%
19/01/2027	Pagamento de Juros	2,4707%
19/02/2027	Pagamento de Juros	2,1069%
19/03/2027	Pagamento de Juros	1,8972%
19/04/2027	Pagamento de Juros	1,9503%
19/05/2027	Pagamento de Juros	2,3617%
19/06/2027	Pagamento de Juros	2,0942%
19/07/2027	Pagamento de Juros	2,2724%
19/08/2027	Pagamento de Juros	2,2884%
19/09/2027	Pagamento de Juros	2,5906%
19/10/2027	Pagamento de Juros	2,2881%
19/11/2027	Pagamento de Juros	2,4030%
19/12/2027	Pagamento de Juros	2,5356%
19/01/2028	Pagamento de Juros	3,4238%
19/02/2028	Pagamento de Juros	3,0448%
19/03/2028	Pagamento de Juros	2,7999%
19/04/2028	Pagamento de Juros	2,8819%
19/05/2028	Pagamento de Juros	3,4008%
19/06/2028	Pagamento de Juros	3,1670%
19/07/2028	Pagamento de Juros	3,4597%
19/08/2028	Pagamento de Juros	3,5549%
19/09/2028	Pagamento de Juros	3,9866%
19/10/2028	Pagamento de Juros	3,6752%
19/11/2028	Pagamento de Juros	3,9091%
19/12/2028	Pagamento de Juros	4,1715%
19/01/2029	Pagamento de Juros	5,5788%
19/02/2029	Pagamento de Juros	4,8342%

19/03/2029	Pagamento de Juros	4,7932%
19/04/2029	Pagamento de Juros	5,0775%
19/05/2029	Pagamento de Juros	6,0552%
19/06/2029	Pagamento de Juros	5,8633%
19/07/2029	Pagamento de Juros	6,5150%
19/08/2029	Pagamento de Juros	6,9531%
19/09/2029	Pagamento de Juros	8,0202%
19/10/2029	Pagamento de Juros	7,7123%
19/11/2029	Pagamento de Juros	8,4934%
19/12/2029	Pagamento de Juros	9,3544%
19/01/2030	Pagamento de Juros	12,8729%
19/02/2030	Pagamento de Juros	12,0497%
19/03/2030	Pagamento de Juros	13,4813%
19/04/2030	Pagamento de Juros	15,4208%
19/05/2030	Pagamento de Juros	20,5323%
19/06/2030	Pagamento de Juros	23,0563%
19/07/2030	Pagamento de Juros	30,5454%
19/08/2030	Pagamento de Juros	42,2281%
19/09/2030	Pagamento de Juros	73,1948%
19/10/2030	Pagamento de Juros	100,0000%

ANEXO IV(a)
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA
NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 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, 09 de novembro de 2021.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
Diretor Presidente

ANEXO IV(b)
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA
NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414
E NO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM N.º 17/2021

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 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.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário declara, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, não estar em situação de conflito de interesses que o impeça de exercer as funções oriundas do cargo de agente fiduciário do(s) CRI.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Vitória Guimarães Havir

CPF: 409.470.118-46

Procuradora

Por: Tatiana Scarparo Araújo

CPF: 396.270.368-38

Procuradora

ANEXO IV(c)
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA
NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, neste ato devidamente representada nos termos de seu contrato social (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série de sua 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 Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora 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, 09 de novembro de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Pedro Henrique Feres
CPF: 317.478.958-30
Administrador

Por: Adston Barros Nascimento
CPF: 338.034.768-01
Procurador

ANEXO IV(d)
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PREVISTA NO PARÁGRAFO
ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/2004

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001 (“Emissora”), nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, nos termos do artigo 18, parágrafo quarto da referida lei, com a custódia das CCI, assinada digitalmente, e que procedeu, nos termos do artigo 23, parágrafo único da referida lei, com o registro de 1 (uma) via original, assinada digitalmente, do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 92ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 09 de novembro de 2021, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Vitória Guimarães Havir

CPF: 409.470.118-46

Procuradora

Por: Tatiana Scarparo Araújo

CPF: 396.270.368-38

Procuradora



ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária e por sua procuradora: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga e Tatiana Scarparo Araujo
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA e 34.461.051-2 SSP/SP
CPF n.º: 009.635.843-24 e 396.270.368-38

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª Emissão
Número das Série: 92ª Série
Emissor: Travessia Securitizadora S.A.
Quantidade: 56.000
Espécie: Nominal e Escritural
Classe: Única
Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Ana Eugenia de Jesus Souza
Queiroga
CPF: 009.635.843-24

Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38

ANEXO VI
LOTEAMENTO DESTINAÇÃO E CRONOGRAMA DE OBRAS

MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO
“RESIDENCIAL GUESTIER”



MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

I – IDENTIFICAÇÃO

- Nome do Empreendimento: **Guestier**
- Município: **Piratinga/SP**
- Proprietário: **Guestier Participações Ltda.**
- Responsável pela Direção Técnica: **Eng^o Paula Fernanda Cardoso Carneiro**
- Área da Gleba: **459.566,95m²**
- Endereço da Gleba: **ESTRADA MUNICIPAL - PTG 338 - PIRATINGA / SP**
- Distância do centro do Município: **2,5km**
- Acessos principais: **ESTRADA MUNICIPAL - PTG 338 - PIRATINGA / SP**

II - DESCRIÇÃO DA GLEBA

- A Área onde será implantado o loteamento de uso misto é formada por 1 gleba (Matrícula 10.537), no Município de Piratinga –SP
- Esta gleba está assim compreendida:
 - ao Norte faz divisa com Estância Paredão (matrícula 5.094).
 - Ao Leste, faz divisa com Fazenda Santa Helena - Seção IB (matrícula 5.491).
 - Ao Sul, faz divisa com Fazenda Santa Helena - Seção IB (matrícula 5.491).
 - À Oeste, faz divisa com Área de Lazer-Quadra "E" do Loteamento Chácaras Reno, Rua das Acácias, Lote "10" Quadra "D" do Loteamento Chácaras Reno (matrícula 3.062), Lote "5" Quadra "D" do Loteamento Chácaras Reno (matrícula 3.058), Rua dos Ipês, Área de Lazer-Quadra "B" do Loteamento Chácaras Reno, Fazenda Santa Maria (matrícula 4.032), Estrada Municipal PTG - 338, Matrícula 10.538, Matrícula 10.539 e Estância Paredão (matrícula 5.094).
- A gleba possui:
 - Corpos d'águas,
 - Nascente;
 - Apps gerados pelos corpos d'água internos e externos à gleba e pela nascente;
 - Vegetação Secundária em Estágio Inicial de Regeneração;
 - Indivíduos arbóreos isolados nativos e exóticos;
 - Declividade predominante de 5,50%.


Satiana J.

IV - Especificação do sistema viário

Quadro 3 - Sistema viário

Identificação das vias (nome, n.º)	Largura do Leito carroçável (m)	Largura do Canteiro Central (m)	Largura do passeio (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de Revestimento
Rua 2	8,00	Não tem	3,00	3,68	Pavimentação Asfáltica
Rua 3	8,00	Não tem	3,00	4,15	Pavimentação Asfáltica
Rua 4	8,00	Não tem	3,00	3,75	Pavimentação Asfáltica
Rua 5	8,00	Não tem	3,00	7,34	Pavimentação Asfáltica
Rua 6	8,00	Não tem	3,00	6,65	Pavimentação Asfáltica
Rua 7	8,00	Não tem	3,00	1,84	Pavimentação Asfáltica
Rua 8	8,00	Não tem	3,00	0,77	Pavimentação Asfáltica
Rua 9	8,00	Não tem	3,00	3,82	Pavimentação Asfáltica
Rua 10	8,00	Não tem	3,00	7,23	Pavimentação Asfáltica
Rua 11	8,00	Não tem	3,00	7,53	Pavimentação Asfáltica
Rua 12	8,00	Não tem	3,00	8,14	Pavimentação Asfáltica
Rua 13	8,00	Não tem	3,00	5,72	Pavimentação Asfáltica
Rua 14	8,00	Não tem	3,00	6,47	Pavimentação Asfáltica
Avenida A	2 pistas de 8,25	1,50	3,00	7,40	Pavimentação Asfáltica
Avenida A lado esq.	8,00	Não tem	3,00	8,92	Pavimentação Asfáltica
Avenida B	2 pistas de 8,25	1,50	3,00	4,32	Pavimentação Asfáltica
Rotatória 02	7,50	Não tem	3,00	7,67	Pavimentação Asfáltica


 Satriana D.

V - Infra-estrutura

Rede de Distribuição de Água Potável:

Conforme diretriz emitida pelo SABESP, o sistema de distribuição de Água Potável será implantado pelo empreendedor e operado pela concessionária local SABESP, tanto para o fornecimento quanto para a manutenção da rede.

O abastecimento será através de sistema de captação por poços, dois centros de reservação e distribuição de água.

Rede de Coleta de Esgoto:

Conforme diretriz emitida pelo SABESP, o sistema de coleta de Esgoto será implantado pelo empreendedor e operado pela concessionária local SABESP, tanto para o fornecimento quanto para a manutenção da rede.

A rede coletora do empreendimento será implantada e através de elevatórias de esgoto, este efluente será direcionado para uma rede da SABESP existente e encaminhado para estação de tratamento de esgoto da própria concessionária.

Rede de Distribuição de Energia Elétrica:

A Rede de distribuição de energia elétrica será implantada pelo empreendedor e será mantida e operada pela concessionária local, a CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz).

Sistema de Drenagem Superficial:

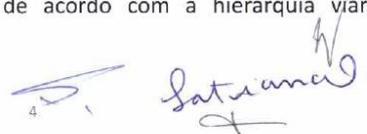
O escoamento superficial será através de guias e sarjetas até os pontos de captação (bocas de lobo). A partir deste ponto, o escoamento será através de galeria em tubo de concreto, que conduzirá a água drenada até os pontos de descargas nos corpos d'águas.

As águas pluviais serão encaminhadas para um barramento, que manterá vazão de pré-ocupação do empreendimento, minimizando assim os riscos de impactos ambientais a jusante devido ao aumento da impermeabilização da área utilizada.

Pavimentação:

Os serviços de pavimentação contemplam a execução de guias e sarjetas em concreto, sub-base, base, imprimação ligante e revestimento asfáltico em todas as ruas.

O dimensionamento da pavimentação será de acordo com a hierarquia viária, respeitando assim o uso de cada viário.


4



Além da importância para o tráfego de veículos e pessoas, a pavimentação também tem extrema importância na drenagem de águas pluviais, escoando boa parte da água superficialmente.

Sistema de Coleta e Destinação do Lixo:

Haverá lixeiras juntos às portarias para coleta pública.

ASSINATURA PROPRIETÁRIO
por GUESTIER PARTICIPAÇÕES. LTDA
END: Rua Olimpíadas , 205 - 4 andar
Vila Olimpia - São Paulo - SP
CNPJ: 27.679.640/0001-26
NOME: Jose Miguel Lupi Alves Caetano
CPF: 234.974.728-08

ASSINATURA RESP. TÉCNICO
NOME: Eng^o. Paula Fernanda Cardoso Carneiro
Engenheiro Civil
CREA: 0400421969-SP
ART: 28027230180849086

ASSINATURA AUTOR DO PROJETO
NOME: Arq. Tatiana Vicentini
CAU: A40085 - 8
RRT: 7173129



ANEXO VII

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO – FUNDO DE OBRA

CUSTOS:	OBRA RESIDENCIAL 1		
DATA	Valor Mensal	VALOR ACUMULADO	PERCENTUAL
nov/21	R\$ 3.632.373,22	R\$ 3.632.373,22	18%
dez/21	R\$ 4.108.989,05	R\$ 7.741.362,27	39%
jan/22	R\$ 5.276.193,94	R\$ 13.017.556,21	66%
fev/22	R\$ 3.916.836,04	R\$ 16.934.392,25	86%
mar/22	R\$ 2.718.586,34	R\$ 19.652.978,59	100%
TOTAL	R\$ 19.652.978,59		

ANEXO VIII

CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS

FLUXO FINANCEIRO - CUSTOS IMOBILIÁRIOS - GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1, SPE, S.A.

	DATA	CUSTOS - OBRA	CUSTO TERRENISTAS	OPERAÇÃO (5 ANOS)	PERÍODOS
TOTAL		R\$ 19.652.978,59	R\$ 36.176.961,88	R\$ 56.369.940,47	
	Novembro/21	R\$ 3.632.373,22	R\$ 500.000,00		
	Dezembro/21	R\$ 4.108.989,05	R\$ 500.000,00		Bimestre – R\$ 8.741.362,27
	Janeiro/22	R\$ 5.276.193,94	R\$ 500.000,00		
	Fevereiro/22	R\$ 3.916.836,04	R\$ 500.000,00		
	Março/22	R\$ 2.718.586,34	R\$ 3.516.961,88		Trimestre – R\$ 16.428.578,20
	Abril/22		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 25.819.940,47
	Maio/22		R\$ 650.000,00		
	Junho/22		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Julho/22		R\$ 650.000,00		
	Agosto/22		R\$ 650.000,00		
	Setembro/22		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Outubro/22		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Novembro/22		R\$ 650.000,00		
	Dezembro/22		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Janeiro/23		R\$ 650.000,00		
	Fevereiro/23		R\$ 650.000,00		
	Março/23		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Abril/23		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Maio/23		R\$ 650.000,00		
	Junho/23		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Julho/23		R\$ 650.000,00		
	Agosto/23		R\$ 650.000,00		

	Setembro/23		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Outubro/23		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Novembro/23		R\$ 650.000,00		
	Dezembro/23		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Janeiro/24		R\$ 650.000,00		
	Fevereiro/24		R\$ 650.000,00		
	Março/24		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Abril/24		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Maio/24		R\$ 650.000,00		
	Junho/24		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Julho/24		R\$ 650.000,00		
	Agosto/24		R\$ 650.000,00		
	Setembro/24		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Outubro/24		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Novembro/24		R\$ 650.000,00		
	Dezembro/24		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Janeiro/25		R\$ 650.000,00		
	Fevereiro/25		R\$ 650.000,00		
	Março/25		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Abril/25		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Maio/25		R\$ 650.000,00		
	Junho/25		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Julho/25		R\$ 650.000,00		
	Agosto/25		R\$ 650.000,00		
	Setembro/25		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00
	Outubro/25		R\$ 650.000,00		Semestre – R\$ 3.900.000,00
	Novembro/25		R\$ 650.000,00		
	Dezembro/25		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00

	Janeiro/26		R\$ 650.000,00		
	Fevereiro/26		R\$ 650.000,00		
	Março/26		R\$ 650.000,00		Trimestre – R\$ 1.950.000,00 Semestre – R\$ 3.900.000,00