DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 46ª 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

com intervenientência dos Avalistas

Datado de 29 de março de 2021

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Sumário

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES 4
CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 16
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 18
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 19
CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO 22
CLÁUSULA SEXTA –SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 25
CLÁUSULA SÉTIMA – REMUNERAÇÃO 25
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO 28
CLÁUSULA NONA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 35
CLÁUSULA DÉCIMA – ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 36
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 40
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 42
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO 46
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES 54
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DA EMISSÃO 56
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – GARANTIAS 58
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO 64
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS 65
ANEXO II 80
ANEXO III 89
ANEXO IV(a) 93
ANEXO IV(b) 94
ANEXO IV(c) 95
ANEXO IV(d) 96

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 46ª 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"); e

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@vortx.com.br, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de avalistas,

JOSÉ DE CASTRO NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade n.º 2.215.378, expedida pela SSP/PB, inscrito no CPF/ME sob o n.º 028.252.344-86, residente e domiciliado à Rua Bel. Wilson Flávio Moreira Coutinho, n.º 910, Casa 90, Jardim Cidade Universitária, na cidade de João Pessoa, estado de Paraíba, CEP: 58052-510, endereço eletrônico: castro.neto@pactomais.com.br ("Avalista I");

JOSENÊS CIRNE RAMALHO JÚNIOR, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade n.º 2.071.001, expedida pela SSP/PB, inscrito no CPF/ME sob o n.º 034.371.924-00, residente e domiciliado à Rua Alcides Bezerra, n.º 96, na cidade de Bananeiras, estado de Paraíba, CEP: 58220-00, endereço eletrônico: jucacirne@hotmail.com ("Avalista II"); e

PACTO URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.422.354/0001-20, com sede na Rua Sete de Setembro, n.º 99, Centro, na cidade de Solânea, estado da Paraíba, CEP: 58225-000, endereços eletrônicos: ana.castro@pactomais.com.br e castro.neto@pactomais.com.br, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Avalista III" ou "Cedente", e em conjunto com Avalista I e Avalista II, "Avalistas").

(sendo Emissora, Agente Fiduciário e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Termo de Securitização de Créditos da 46ª 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 pelas CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão do(s) CRI, abaixo definido, pela Emissora,

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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:

"Agente Fiduciário"	Significa o **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificado no Preâmbulo deste Termo.
"Alienação Fiduciária de Quotas"	Significa a garantia real não imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	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 Recompra Compulsória parcial, Multa Indenizatória parcial, e outros eventos previstos na Cláusula Oitava do presente Termo.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Assembleias Gerais"	Significam as Assembleias Gerais de Titulares de CRI.
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI, nos termos dos itens 16.2. e seguintes, abaixo.
"Avalista I"	**JOSÉ DE CASTRO NETO**, qualificado(a) no preâmbulo deste Termo.
"Avalista II"	**JOSENÊS CIRNE RAMALHO JUNIOR]**, qualificado(a) no preâmbulo deste Termo.
"Avalista III" ou "Cedente"	**PACTO URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo.
"Avalistas"	O Avalista I, o Avalista II e o Avalista III, quando referidos em conjunto.
"B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 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.
"CETIP21"	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pelo Segmento Cetip UTVM.
"CCI"	Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 1 à 381, Série Lago das Colinas, emitidas pela Cedente sob a forma escritural sem garantia real imobiliária, para representar os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.
"Cessão Fiduciária"	Significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios futuros decorrentes da venda dos Lotes em Estoque a possíveis compradores, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Código ANBIMA"	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 03 de junho de 2019.
"Código Civil"	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada.
"Colocação Mínima"	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.
"Condições Precedentes"	Significam as condições que deverão ser veririficadas previamente a cada data de pagamento do montante a ser pago em contrapartida ao Contrato de Cessão, conforme o disposto na cláusula 3.5 do Contrato de Cessão.
"Contratos de Compra e Venda"	Os Contratos de Compra e Venda (Lastro) e os Contratos de Compra e Venda (Garantia), quando referidos em conjunto.
"Contratos de Compra e Venda (Garantia)"	Significam os instrumentos particulares de contrato ou compromisso de compra e venda de unidades de Lotes em Estoque do Loteamento, que serão firmados, futuramente, entre a Cedente e cada um dos futuros Devedores, individualmente, para a alienação e aquisição, respectivamente, dos Lotes em Estoque,

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	conforme identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e que constituem, na Data de Emissão, os Créditos Futuros.
"Contratos de Compra e Venda (Lastro)"	Significam os instrumentos particulares de contrato ou compromisso de compra e venda de unidades de lotes de terrenos do Loteamento, os Lotes Vendidos, firmados entre a Cedente e cada um dos Devedores, individualmente, para a alienação e aquisição, respectivamente, dos Lotes Vendidos, conforme identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI e no Anexo I do Contrato de Cessão, dando origem aos Créditos Imobiliários.
"Conta do Patrimônio Separado"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.4.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	Significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado entre os sócios da Cedente, a Emissora e a Cedente nesta data, tendo por objeto a Alienação Fiduciária de Quotas.
"Contrato de Cessão"	Significa o "*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Cedente e a Emissora nesta data, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários com Coobrigação, a constituição da fiança, entre outras avenças.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Futuros"	Significa o "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros*", celebrado entre a Cedente e a Emissora nesta data, tendo por objeto a Cessão Fiduciária dos Créditos Futuros. O Contrato de Cessão Fiduciária será aditado de tempos em tempos para adequar a descrição dos Direitos Creditórios (uma vez que a cada Contrato de Compra e Venda (Garantia) celebrado, os Créditos Futuros passam a ser Direitos Creditórios Presentes), assim como para prever eventuais Substituições.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora*", celebrado entre a Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM n.º 476.
"Contrato de *Servicing*"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*", celebrado entre a Emissora, a Empresa de *Servicer* e a Cedente, tendo por objeto o monitoramento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

"Coobrigação"	A Cedente se obrigou solidariamente pela solvência dos Devedores com relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada, sem qualquer benefício de ordem em relação aos Devedores e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 296 do Código Civil.
"Coordenador Líder"	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.
"Créditos Futuros"	Significam todos os créditos imobiliários futuros decorrentes da venda dos Lotes em Estoque a possíveis compradores, os Devedores Créditos Futuros, 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 de Créditos Futuros, 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.
"Créditos Imobiliários"	Significam os créditos imobiliários devidos por cada Devedor, oriundo do respectivo Contrato de Compra e Venda (Lastro), o qual 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 (Lastro), 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.
"CRI" ou "Certificados de Recebíveis Imobiliários"	Significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários 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.
"CRI em Circulação"	Significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladas pela Emissora,

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI.
"Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários"	São os critérios que todos os Contratos de Compra e Venda (Lastro) devem atender, conforme descritos na cláusula 2.6 deste Termo.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Apuração"	Significa o 10º dia útil de cada mês.
"Data de Atualização"	Significa o dia 18 de cada mês.
"Data de Emissão"	Significa a data de emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 4.1, item (vii).
"Data de Pagamento"	Significa as datas de pagamento da Remuneração do(s) CRI, conforme previsto no Anexo III do presente Termo, que deverá ser feita no dia 18 de cada mês a contar da data de subscrição dos CRI.
"Data de Integralização"	Significa a data em que o Investidor integralizou o(s) CRI subscrito(s) por ele. A integralização ocorrerá em até dois Dias Úteis, contados da data de subscrição do(s) CRI pelo Investidor.
"Despesas da Emissão"	Significa as despesas da emissão que serão suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme indicado na cláusula 15.1.
"Devedores"	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos: (i) Lotes Vendidos e que celebraram Contratos de Compra e Venda (Lastro) com a Cedente, tornando-se devedores dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) Lotes (Garantia) e que celebraram Contratos de Compra e Venda (Garantia) com a Cedente, tornando-se devedores dos Direitos Creditórios.
"Dia(s) Útil (eis)"	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 na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo e na Cidade de Solânea, estado da Paraíba, 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.
"Direitos Creditórios"	Significam os Créditos Futuros e os Direitos Creditórios Presentes, quando referidos em conjunto;

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

"Direitos Creditórios Futuros"	Significam todos os direitos creditórios decorrentes da futura venda dos Lotes em Estoque mediante a formalização de Contratos de Compra e Venda (Garantia), 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 acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos e todos os direitos e ações que deles decorrem.
"Direitos Creditórios Presentes"	Significam os Direitos Creditórios Futuros após a celebração de um Contrato de Compra e Venda (Garantia), uma vez que a cada Contrato de Compra e Venda (Garantia) celebrado, os Direitos Creditórios Futuros passam a ser Direitos Creditórios Presentes
"Documentos da Operação"	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a operação e que venham a ser celebrados em seu âmbito.
"Emissão"	Significa a emissão do(s) CRI da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários.
"Emissora"	Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no Preâmbulo deste Termo.
"Empresa de *Servicer*"	Significa a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 29.758.816/0001-60.
"Escritura de Emissão de CCI"	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado pela Cedente e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI.
"Escriturador"	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.
"Evento de Multa Indenizatória"	A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos Contratos de Compra e Venda (Lastro), de modo

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	que a Cedente pagará à Emissora ao Valor de Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos: (i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e dos Contratos de Compra e Venda (Lastro) sejam contestadas pelos Devedores ou qualquer outro terceiro interessado; (ii) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos Contratos de Compra e Venda (Lastro) sejam reconhecidas ou declaradas, em decisão judicial transitada em julgado, no todo ou em parte, de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal reconhecimento ou declaração esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários; ou (iii) caso comprovadamente tenham ocorrido quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Emissora, nos termos da cláusula 5.1 do Contrato de Cessão e seus subitens acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.
"Evento de Recompra Compulsória Automática"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.2.
"Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.3.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.1
"Excedente de Créditos Imobiliários"	Significa o fluxo excedente de Créditos Imobiliários frente ao Valor Total da Emissão de CRI.
"Excedente Mínimo de Créditos Imobiliários"	Terá o significado que lhe é atribuído no item "xii" da cláusula 8.2 deste Termo.
"Fiança"	Significa a fiança prestada pelo Avalista I, Avalista II e Avalista III, que assinam o Contrato de Cessão na qualidade de fiadores, em garantia das obrigações assumidas pela Cedente, nos termos da cláusula 7.2 e respectivos subitens do Contrato de Cessão.
"Fundo de Obra"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.6.1.
"Fundo de Reserva"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.6.2.
"Garantias"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1.
"ICVM 358"	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 358/2002.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

"ICVM 414"	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 414/2004.
"ICVM 476"	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009.
"ICVM 539"	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 539/2013.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.
"IGP-M"	Significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado.
"Instituição Custodiante"	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.
"Investidor(es)" ou "Titulares de CRI"	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado o(s) CRI(s), observado o disposto na cláusula 4.2 do presente Termo, tornando-se titulares dos CRI.
"Investidor(es) Profissional(is)"	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da ICVM 539.
"Investidor(es) Qualificado(s)"	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da ICVM 539.
"Investimentos Permitidos"	São os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco.
"Lei n.º 6.404/76"	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei n.º 6.766/79"	Significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
"Lei n.º 9.514/97"	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei n.º 10.931/04"	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Limite de Substituição"	As Substituições são permitidas no âmbito da Operação, desde que o volume a ser substituído seja menor ou igual ao Excedente de Créditos Imobiliários, calculado na última Data de Apuração, frente ao saldo

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	devedor dos CRI na data da Substituição, conforme o disposto na Cláusula 2.6.1 abaixo.
"Loteamento"	Significa o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei n.º 6.766/79, de titularidade da Cedente: Loteamento denominado "Lago das Colinas", aprovado pela Prefeitura Municipal de Solânea – PB, por meio do Decreto n.º 12/2019, de 02 de setembro de 2019 e Alvará de Licenciamento n.º 001/2016, com as características abaixo: (i) Matrícula: 7.222 do Cartório "Dinah Corrêa" – Serviço Notarial e Registral de Solânea, Estado da Paraíba. (ii) Data de Aprovação: 02/09/2019; (iii) Área Total Loteada: 284.682,90 m²; (iv) Número de Lotes: 864; (v) Área Total do Terreno: 447.434,36 m².
"Lotes"	Significam os Lotes Vendidos, Lotes Vendidos (Garantia) e os Lotes em Estoque, que, em conjunto, correspondem à totalidade dos lotes que compõem o Loteamento.
"Lotes Vendidos"	Significam os lotes relacionados aos Créditos Imobiliários, de propriedade da Cedente, que compõem parte do Loteamento.
"Lotes Vendidos (Garantia)"	Significam os lotes do Loteamento, em estoque na Data de Emissão, e que serão vendidos pela Cedente, por meio dos futuros Contratos de Compra e Venda (Garantia), e que serão listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.
"Lotes em Estoque"	Significam os lotes do Loteamento, de propriedade da Cedente, que ainda não foram objeto de Contratos de Compra e Venda com algum Devedor, estando disponíveis para venda futura.
"MDA"	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
"Montante Mínimo de Reserva"	O montante mínimo de recursos que deve ser mantido no Fundo de Reserva, calculado na forma prevista na cláusula 7.6.4 do Contrato de Cessão.
"Multa Indenizatória"	Obrigação assumida pela Cedente perante a Fiduciária, nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários e dos Contratos de Compra e Venda (Lastro), assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Cedente deverá indenizar a Fiduciária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários ou dos Contratos de Compra e Venda (Lastro), bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, dos Contratos de Compra e Venda (Lastro), dos Créditos Imobiliários e/ou do Contrato de Cessão.
"Novo Contrato de Compra e Venda"	Cada contrato de compra e venda de Lote em Estoque, que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários e que venha a substituir Contrato de Compra e Venda (Lastro) cedido anteriormente, observado o Limite de Substituição;
"Obrigações Garantidas"	As Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória, as Obrigações Garantidas da Recompra Compulsória e as Obrigações Garantidas de Despesas e as Obrigações Garantidas dos CRI, quando referidas em conjunto.
"Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória"	É a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória, pela Cedente, conforme previsto nas Cláusulas 5.6 e 5.7. do Contrato de Cessão.
"Obrigações Garantidas da Recompra Compulsória"	É a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, assumida nos termos da Cláusula 5.1. e respectivos subitens do Contrato de Cessão.
"Obrigações Garantidas de Despesas"	São as obrigações de pagamento, pela Cedente, de (i) todas e quaisquer despesas incorridas com a eventual execução das Garantias; e (ii) todas as despesas incorridas referentes à administração do Patrimônio Separado.
"Obrigações Garantidas dos CRI"	São as obrigações de pagamento decorrentes do(s) CRI, conforme descritas na cláusula 16.2 deste Termo.
"Oferta Restrita"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.
"Partes"	Terá o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo deste Termo.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pelos créditos decorrentes da Cesão Fiduciária dos Créditos Futuros, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação do(s) CRI a que estão afetados.
"Prêmio de Recompra"	Significa o prêmio a ser pago pela Cedente, na hipótese de Recompra Facultativa, de acordo com a Clausula 5.2. do Contrato de Cessão, equivalente ao seu Valor Nominal atualizado, acrescido da

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	Remuneração do(s) CRI devida até a data do efetivo pagamento, bem como dos demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos.
"Pré-pagamentos"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.6.
"RCVM 17"	Significa a Resolução CVM n.º 17/2021.
"Recompra Compulsória"	Significa a obrigação da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários.
"Recompra Facultativa"	Significa a faculdade da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra previsto no Contrato de Cessão.
"Regime Fiduciário"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1.
"Relatório Gerencial"	Relatório que será elaborado mensalmente pela Empresa de *Servicer* e entregue à Emissora, na forma e termos da cláusula 10.4.3. abaixo.
"Remuneração do(s) CRI"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.
"Resgate Antecipado Compulsório"	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 nas cláusulas 8.2 e 8.3.
"Taxa Substitutiva"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**.
"Substituição"	Significa a substituição de Contrato de Compra e Venda (Lastro) que compõe os Créditos Imobiliários por Novo Contrato de Compra e Venda. A Substituição pode ser realizada, desde que dentro do Limite de Substituição.
"Termo"	Significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*".
"Valor da Cessão"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.6.
"Valor da Devolução"	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.8.
"Valor de Emissão"	Significa o Valor Nominal Total ou Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do(s) CRI na Data de Emissão, indicado nas cláusulas 4.1 (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 da Remuneração do(s) CRI e do Prêmio de Recompra, quando for o caso,

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

	proporcionalmente aos Créditos Imobiliários amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo.
"Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários"	Significa o valor que a Cedente deverá restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Total"	Significa o valor nominal total do(s) CRI na Data de Emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 4.1, item (v).
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário do(s) CRI na data de Emissão do(s) CRI, conforme indiciado na cláusula 4.1, item (vi).

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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 pelas 381 (trezentas e oitenta e uma) CCI e suas garantias, ao(s) CRI de sua 46ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. Cessão dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo 381 (trezentos e oitenta e uma) CCI de sua titularidade jurídica, com valor nominal total de **R$ 7.592.258,96 (sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos)**, que são listados de forma detalhada no ANEXO II deste Termo em atendimento ao disposto nos Artigo 8, I da Lei n.º 9.514/1997 e Artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, cedidas à Emissora, pela Cedente, por meio do Contrato de Cessão.

2.3. Origem das CCI e dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários originados a partir dos Contratos de Compra e Venda (Lastro), foram emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Cedente, ou terceiro que venha a ser contratados pela Emissora às custas da Cedente, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma da cláusula 10.4 abaixo.

2.3.2. As CCI encontram-se devidamente custodiadas 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. Caso ocorra alguma Substituição, as CCI poderão ser substituídas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, as quais passarão a representar os Créditos Imobiliários, decorrentes de Novos Contratos de Compra e Venda que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários.

2.4. Dispensa de Registro do CRI no Registro de Imóveis. Em virtude dos CRI ora emitidos lastreados nas CCI listadas 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 e no Fundo de Obras, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado serão, investidos nos Investimentos Permitidos.

2.6. Substituição dos Créditos Imobiliários. Até a Data de Vencimento e desde que dentro do Limite de Substituição, a Cedente poderá, ao invés de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários em vista da ocorrência do quanto previsto nas alíneas “xi”, “xii”, “xiii”, “xiv”, “xv”, “xvi” e “xvii” da Cláusula 8.2, abaixo, substituir quaisquer Contratos de Compra e Venda (Lastro) cedidos por Novo Contratos de Compra

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

e Venda, que atendam aos seguintes critérios cumulativos ("Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários"): (a) ter por objeto a venda de lote do Loteamento; (b) valor presente igual ou superior ao Contratos de Compra e Venda (Lastro) objeto da substituição; (c) prazo igual ou inferior ao pagamento dos CRI; (d) não tenha parcela de pagamento inadimplida com atraso superior a 30 (trinta) dias; (e) a matrícula não contenha qualquer ônus ou gravame; e (f) inexistência de apontamentos na Certidão de Tributos Imobiliários do respectivo lote (em conjunto, "Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários"), os quais serão verificados pela Emissora.

2.6.1. As Substituições são permitidas no âmbito da Operação, desde que o volume a ser substituído seja menor ou igual ao Excedente de Créditos Imobiliários, calculado na última Data de Apuração, frente ao saldo devedor dos CRI na data da Substituição ("Limite de Substituição").

2.6.2. Entende-se por "Substituição", a substituição de Contratos de Compra e Venda (Lastro) que compõe os Créditos Imobiliários por Novos Contratos de Compra e Venda.

2.6.2.1. A Substituição pode ser realizada por Contratos de Compra e Venda (Garantia) que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários sendo que, nesta situação, tal Contrato de Compra e Venda (Garantia) deverá ser liberado da Cessão Fiduciária e cedido à Emissora, mediante a realização dos aditamentos necessários ao Contrato de Cessão, ao Termo de Securitização e ao Contrato de Cessão Fiduciária.

2.6.2.2. A Substituição deve ser operacionalizada da seguinte forma: (i) aditamento ao Contrato de Cessão, contemplando, nos respectivos anexos, a exclusão do Contrato de Compra e Venda (Lastro) substituído e a inclusão do Novo Contrato de Compra e Venda cujos respectivos Créditos Imobiliários foram cedidos, com os respectivos registros nos cartórios de registro de títulos e documentos das partes signatárias, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da formalização do referido aditamento; (ii) na emissão de nova Cédula de Crédito Imobiliário representativa do Novo Contrato de Compra e Venda; (iii) aditamento ao Termo de Securitização para prever a relação atualizada de Contratos de Compra e Venda (Lastro) e respectivos Créditos Imobiliários; e (iv) aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, contemplando a liberação do Contrato de Compra e Venda (Garantia) e autorizando a sua cessão e vinculação aos CRI, com os respectivos registros nos cartórios de registro de títulos e documentos das partes signatárias, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da formalização do referido aditamento.

2.6.3. A Substituição deve ser realizada no menor prazo possível, devendo, necessariamente, ser realizada no prazo máximo de até 30 (trinta) dias da ocorrência do evento que acionou a referida Substituição. Caso necessário, os adquirentes do Novo Contrato de Compra e Venda devem ser notificados que devem iniciar o pagamento dos novos Créditos Imobiliários diretamente na Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Substituição.

2.6.4. Se por qualquer motivo não for possível a realização da Substituição do Contrato de Compra e Venda (Lastro) no prazo previsto na cláusula 2.6.3 acima, a Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória do Contratos de Compra e Venda (Lastro) que deveria ter sido substituído ou o pagamento da Multa Indenizatória, conforme o caso, na próxima

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

data de pagamento dos CRI e em montante equivalente ao valor presente do Contratos de Compra e Venda (Lastro) inadimplido, na respectiva data de pagamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R$ 7.592.258,96 (sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos)**, conforme listados no ANEXO II.

3.2. Características dos Créditos Imobiliários. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, valor, número, série, nome da instituição custodiante, a identificação completa do Lotes Vendidos aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nas respectivas Escrituras de Emissão das CCI, que são listados de forma detalhada no ANEXO II deste Termo em atendimento ao disposto nos Artigo 8, I da Lei n.º 9.514/1997 e Artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, sendo dispensada a enunciação das informações já constantes das CCI no presente Termo, na forma do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

3.3. Emissão e Custódia das CCI. As CCI, que representam os Créditos Imobiliários, foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão estão custodiadas pela Instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

3.4. Correção Monetária e Juros Incidentes. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI, têm seu valor principal corrigido pelo INCC até finalização das obras, e IGPM após e sujeito a juros remuneratórios de 0% (zero por cento) ao ano, tudo em conformidade com os Contratos de Compra e Venda firmados entre os Devedores e a Cedente.

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora por meio Contrato de Cessão, sendo certo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

3.6. Condições e Pagamento do Contrato de Cessão. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente, na forma do Contrato de Cessão, o valor total de **R$ 7.592.000,00 (sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil reais)** ("Valor da Cessão"). O Valor da Cessão será pago nos termos e prazos previstos na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, observada, ainda, como um todo, a cláusula terceira do referido Contrato de Cessão, que versa sobre as Condições Precedentes a serem implementadas para o pagamento, pela Emissora, do Valor da Cessão, bem como as deduções das despesas de emissão e as retenções para o Fundo de Obra e para o Fundo de Reserva previstos neste Termo e no Contrato de Cessão.

3.7. Resolução do Contrato de Cessão. A Emissora poderá resolver unilateralmente o

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Contrato de Cessão, e, consequentemente, resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação à Cedente, nos termos do artigo 127 do Código Civil, caso deixe de ocorrer qualquer das hipóteses previstas na cláusula 3.5 do Contrato de Cessão.

3.8. Devolução do Valor da Cessão. Caso a Emissora resolva o Contrato de Cessão, a Cedente fica obrigada a restituir à Emissora o Valor da Cessão recebido até a data que ocorrer a resolução do Contrato de Cessão, devidamente acrescido da Remuneração do(s) CRI e correção monetária previstas do presente Termo ("Valor da Devolução").

3.8.1. Forma de Pagamento. A devolução do Valor da Devolução, conforme estipulada na cláusula 3.8 acima, deverá ser realizada mediante depósito ou transferência bancária para conta corrente de titularidade da Emissora, conforme dados bancários abaixo, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que ocorrer a resolução do Contrato de Cessão.

Banco: Itaú Unibanco
Agência: 8499
Conta Corrente: 31996-3

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

4.1. Características do(s) CRI. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Emissora emite CRI na 46ª (quadragésima sexta) série, que integra a 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) Emissão:	1ª
(ii) Número da Série:	46
(iii) Quantidade:	7.592
(iv) Forma do(s) CRI:	Nominativa escritural.
(v) Valor Nominal Total:	R$ 7.592.000,00 (sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil reais)
(vi) Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (um mil reais)
(vii) Data de Emissão:	29 de março de 2021
(viii) Data de Vencimento:	18 de julho de 2034
(ix) Carência:	Não há
(x) Local de Emissão:	São Paulo
(xi) Prazo:	4.859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
(xii) Atualização Monetária:	Variação positiva do IPCA
(xiii) Periodicidade de Atualização Monetária:	Mensal
(xiv) Remuneração do(s) CRI:	13,10% A.A.
(xv) Início de Pagamento da Remuneração do(s) CRI:	18 de abril de 2021

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(xvi) Periodicidade de Pagamento de Remuneração do(s) CRI:	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo III deste Termo
(xvii) Início de Pagamento da Amortização:	18 de abril de 2021
(xviii) Periodicidade de Pagamento de Amortização:	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo III deste Termo
(xix) Periodicidade de Pagamento de Juros e Principal:	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo III deste Termo
(xx) Regime Fiduciário:	É instituído o Regime Fiduciário.
(xxi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
(xxii) Garantia dos Créditos Imobiliários:	Conforme cláusula 16.1 abaixo.
(xxiii) Garantia dos CRI:	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.
(xxiv) Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:	Não.
(xxv) Riscos:	Conforme Anexo I deste Termo.

4.2. 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").

4.2.1. 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.

4.3. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do(s) CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão e do pagamento das Despesas de Emissão, conforme o disposto na cláusula 3.6 acima, e conforme o disposto no Contrato de Cessão.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

4.4. Pagamento dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão depositados diretamente na conta corrente de titularidade da Emissora no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 8499, conta corrente 31996-3 ("Conta do Patrimônio Separado").

4.4.1. 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.

4.5. 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*.

4.6. Garantias. Foram outorgadas para a Emissora as garantias descritas na cláusula décima sexta abaixo.

4.6.1. As Garantias poderão ser excutidas pela Emissora em benefício dos Titualres de CRI, podendo a Securitizadora excutir as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, sejam elas fidejussórias e/ou reais.

4.7. 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 do(s) CRI;

(vi) amortização programada do(s) CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos;

(vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na forma da cláusula oitava abaixo.

4.7.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI, com cumprimento integral da prioridade de pagamentos prevista no item 4.7. acima, sobejarem recursos livres na Conta do Patrimônio Separado, esses recursos serão devolvidos à Cedente.

4.8. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI do(s)

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

4.8.1. 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 QUINTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

5.1. 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.

5.2. 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 temos da ICVM 476 e da ICVM 414.

5.3. 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.

5.4. Realização da Oferta. A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Emissora, 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 9-A da ICVM 539 e do artigo 3º da ICVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento no(s) CRI ofertado(s) previstas na regulamentação em vigor.

5.4.1. 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.

5.5. 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

5.5.1. 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.

5.5.2. No caso da Cláusula 4.7.1 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.

5.6. 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 Cedente nos termos do Contrato de Cessão, cabendo também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

5.6.1. 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.

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

5.8. 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.

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

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

5.10. 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.

5.11. Encerramento da Oferta. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

5.11.1. 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.

5.11.2. 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 5.8.1 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.

5.12. 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.

5.13. 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).

5.14. 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.

5.14.1. 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.

5.15. Investidores Não Qualificados. Na forma do artigo 16 da ICVM 414, poderá a Emissora, decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da Oferta Restrita, propor a aquisição do(s) CRI por investidor não qualificado, observado:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(i) a inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares de CRI;

(ii) a regularidade do registro da Emissora enquanto companhia aberta;

(iii) a aprovação, por maioria simples dos Titulares de CRI do(s) CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada para tal fim;

(iv) a instituição de Regime Fiduciário;

(v) a origem dos Créditos Imobiliários, que deverá ser oriunda de imóvel com "habite-se", ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou de aquisição ou da promessa de aquisição de Lotes, desde que integrantes de Patrimônio Separado; e

(vi) a elaboração de, ao menos, 1 (um) relatório de agência classificadora do risco atribuído ao(s) CRI, sendo certo, que tal relatório deverá ser atualizado, pelo menos, a cada período de 3 (três) meses.

CLÁUSULA SEXTA –SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

6.1. 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, 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 7.1 abaixo.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – REMUNERAÇÃO

7.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

VNU = 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 IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no 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 divulgado no mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 20 de setembro de 2020, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho, divulgado em agosto de 2020.

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

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

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no primeiro periodo de atualização, será atribuido 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 18 de cada mês ("Data de Aniversário").

7.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Investidores, para que

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

os investidores deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada aos CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Geral de Investidores, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada de forma pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.2. Remuneração do(s) CRI. A remuneração do(s) CRI ("Remuneração do(s) CRI") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário atualizado, contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa de 13,10% (treze inteiros e um décimo percentuais) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

7.3. 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:

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

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: 13,10% (treze inteiros e um décimo 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

7.4. Amortização. O Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI será amortizado conforme ANEXO III.

7.5. 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 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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 7.6 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.

7.8.1. 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 OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

8.1. Resgate Antecipado Facultativo. Conforme estabelecido na cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, a Cedente poderá efetuar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, acrescido do Prêmio de Recompra.

8.1.1. Nessa hipótese, a Emissora deverá promover o resgate antecipado total do(s) CRI pelo Valor de Amortização Antecipada acrescido do Prêmio de Recompra em favor dos Titulares de CRI.

8.1.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate antecipado do(s) CRI, na próxima Data de Pagamento, conforme ANEXO III a este Termo.

8.1.3. Na hipótese da cláusula 8.1 e subcláusulas acima, a Cedente deverá comunicar a B3 com 3 (três) dias úteis de antecedência da data prevista para a Recompra Facultativa e para os CRI's custodiados eletronicamente na B3 as partes deverão observar o procedimento adotado pela mesma para esse tipo de operação.

8.2. Resgate Antecipado Compulsório ou Amortização Extraordinária Compulsória. Conforme estabelecido na cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo listadas ("Evento de Recompra Compulsória Automática"), a Cedente deverá efetuar a Recompra Compulsória de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários de forma automática e compulsória, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários:

(i) caso o depósito das CCI na conta da Emissora junto à B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 não seja realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da efetiva integralização da totalidade do(s) CRI pelos Investidores, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contato do referido descumprimento;

(ii) alienação ou qualquer forma de transferência do Loteamento, com exceção da venda dos Lotes em Estoque, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora;

(iii) descumprimento, pelos Avalistas, da obrigação de manter, na Alienação Fiduciária de Quotas, quotas de emissão da Cedente representativas da totalidade do capital social votante e total da Cedente, conforme estabelecido na cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) descoberta de fraude com relação a qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Cedente, pelos Avalistas ou seus sócios no Contrato de Cessão, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a Emissão do(s) CRI.

(v) (a) decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de falência

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

formulado por terceiro e não contestado e/ou elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução, extinção ou procedimento semelhante que envolvam de qualquer maneira e forma a Cedente e/ou os Avalistas, bem como suas controladas, controladora e/ou coligadas e/ou propositura de ação que objetive a insolvência civil dos Avalistas pessoas naturais, ou de ação ou pedido afim (como, exemplificativamente, um incidente de declaração de insolvência civil em determinado processo que qualquer Avalista seja parte), em qualquer dos casos retro, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou, ainda, propositura de ação de auto-insolvência civil por qualquer Avalista a quem este tipo de ação se aplique, ou, ainda, qualquer evento que caracterize estado de insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável; (b) morte de qualquer dos Avalistas que sejam pessoa natural, sem que seja indicado um novo avalista, dentro de até 10 (dez) dias contados data da respectiva morte;

(vi) ocorrência de cessão de quotas, a quem já seja sócio, ou a terceiros, do principal quotista da Cedente de forma que haja alteração do principal quotista e/ou; (b) alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Cedente, nos termos do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro 1976, conforme alterada, ficando;

(vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cedente, que resulte em alteração de controle, direto ou indireto, da Cedente, salvo se houver o prévio consentimento dos Titulares de CRI, aprovado em Assembleia Geral;

(viii) a tomada de quaisquer novas dívidas bancárias ou financeiras pela Cedente;

(ix) a existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado, não sujeita a recurso, que reconheça a ilegalidade, inexistência ou ineficácia de parte ou de todos os Documentos da Operação;

(x) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Cedente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nos Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei n.º 6.404/76, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias, contado do descumprimento;

(xi) inadimplência líquida dos Contratos de Compra e Venda superior a 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, por prazo superior à 6 (seis) meses, conforme relatório gerencial apurado pela Emissora com base nas informações fornecidas pela Cedente, mediante apresentação dos respectivos comprovantes;

(xii) caso, a qualquer tempo após a emissão dos CRI, a razão entre o saldo

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

devedor dos Créditos Imobiliários (excluídos para fins deste cálculo eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos ou em atraso), trazidos a valor presente pela Taxa da Cessão (conforme Contrato de Cessão), divididos pelo saldo devedor do(s) CRI, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor do CRI ("Excedente Mínimo de Créditos Imobiliários");

(xiii) caso, a qualquer tempo após a emissão dos CRI, a razão entre o saldo efetivamente recebido dos Créditos Imobiliários no mês corrente, excetuados os recursos decorrentes de Pré-Pagamentos de pagamentos dos Devedores, divididos pelo valor da parcela do(s) CRI do mês em referência, incluindo principal, juros e demais encargos, incluindo as despesas recorrentes da operação, seja inferior a 105% (cento e cinco por cento);

(xiv) caso os Créditos Imobiliários ou os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pela Cedente ou pelos Avalistas; e

(xv) caso qualquer Contrato de Compra e Venda (Lastro) venha a ser renegociado (a) em termos diferentes dos previstos no item 10.4.1, item (i), abaixo; ou (b) nos termos previstos no item 10.4.1.1, caso exceda o Excedente de Créditos Imobiliários.

8.2.1. Será admitida a Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, que resulta, consequentemente, na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na ocorrência dos eventos listados nas alíneas "xi", "xii" e (xiii) da Cláusula 8.2., acima, mediante a aquisição, pela Cedente, de Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda (Lastro) inadimplidos pelos respectivos Devedores, até que ocorra a recomposição dos índices de medição previstos nos referidos itens.

8.3. Conforme estabelecido na cláusula 5.1.2 do Contrato de Cessão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo listadas ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática"), e se assim deliberado pelos Titulares de CRI na Assembleia Geral nos termos deste Termo de Securitização, a Cedente deverá efetuar a Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários:

(i) o descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita à Coobrigação, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) dias contados da data estipulada para pagamento;

(ii) contratação de qualquer operação que implique na criação de quaisquer ônus, gravames ou preferência em relação aos dividendos ou quaisquer proventos atribuídos às quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas;

(iii) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse dos Lotes em razão de ação expropriatória, contra a qual não caiba qualquer recurso administrativo ou judicial, cujo objeto seja os Lotes;

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(iv) descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Operação;

(v) mudança ou alteração no objeto social da Cedente que modifique as atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias, contado da data de mudança/alteração.

(vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente ou pelos Avalistas, das obrigações assumidas neste Termo, ou mediante a ocorrência de qualquer operação fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou transformação da Cedente ou dos sócios diretos e indiretos da Cedente, sem a prévia anuência por escrito dos Titulares de CRI, conforme deliberada em Assembleia Geral de titulares de CRI;

(vii) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) se houver a falta de cumprimento ou o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Cedente ou dos Avalistas firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, de valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, em qualquer caso, não sanado no prazo previsto no respectivo instrumento;

(ix) a redução de capital social da Cedente ou dos Avalistas;

(x) criação de ônus sobre os Lotes, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora;

(xi) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Cedente ou pelos Avalistas, por sua controladora ou sociedades controladas neste Termo, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão do(s) CRI;

(xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, observado o

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

prazo de cura de até 10 (dez) dias, contado da data de cancelamento/revogação/suspensão;

(xiii) observado o disposto na alínea "(xii)" acima, a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente ou pelos Avalistas, exceto se, dentro do prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Cedente ou os Avalistas comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou, ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Cedente e os Avalistas estejam cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;

(xiv) a concessão, pela Cedente ou pelos Avalistas, de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico ou societário;

(xv) aquisição, pela Cedente ou pelos Avalistas, de novos ativos que agreguem novos negócios que possam representar riscos adicionais aos negócios atualmente desenvolvidos pela Cedente e pelos Fiadores, ainda que dentro do mesmo setor de atuação da Cedente e dos Avalistas;

protestos de títulos contra a Cedente ou os Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Cedente ou os Avalistas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Cedente ou pelos Avalistas no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento; e

(xvi) caso a Cedente (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, nos termos previstos na Cláusula Sexta; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Emissora, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Créditos Imobiliários e/ou de Direitos Creditórios.

8.4. Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Compulsório. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente o(s) CRI, nas seguintes hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e Créditos Futuros: (i) antecipação, total ou parcial, do fluxo de pagamento pelos Devedores; (ii) decretação de Evento de Recompra

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Compulsória; (iii) Recompra Facultativa; ou (iv) Evento de Multa Indenizatória. A amortização extraordinária está limitada ao percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado do(s) CRI.

8.5. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o resgate antecipado compulsório dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado e a ser amortizado, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios dos CRI sobre o referido valor, e, se for o caso, do Prêmio de Recompra, sem a necessidade de autorização dos titulares dos CRI, por conta de realização de Pré-pagamentos pelos Devedores, na forma da cláusula 8.6 abaixo.

8.5.1. A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório do(s) CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário.

8.5.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Créditos Futuros serão creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento imediato do resgate do(s) 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 no Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, o Prêmio de Recompra, se for o caso, que deverão ser repassados aos Titulares de CRI na forma da cláusula 7.8 deste Termo de Securitização, sem prejuízo das demais disposições aqui aplicáveis.

8.6. Pagamento Antecipado pelos Devedores. No caso de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e Créditos Futuros pelos Devedores, total ou parcialmente ("Pré-pagamentos"), a Emissora receberá os referidos valores na Conta do Patrimônio Separado, e então deverá adotar as providências necessárias para a realização da amortização extraordinária dos CRI, conforme dispostas nos subitens abaixo.

8.6.1. Os Pré-pagamentos recebidos dos Devedores que representem parcelas vincendas, em qualquer quantidade, devidas por Devedor individualmente considerado, serão utilizadas na amortização dos CRI, na próxima Data de Pagamento.

8.6.2. Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento, os valores objeto do Pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Imobiliários e Créditos Futuros para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.

8.6.3. A Cedente se obriga a complementar eventual diferença a menor que impacte a Remuneração do(s) CRI em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Devedores nos casos de Pré-pagamento.

8.7. Procedimentos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Caso qualquer dos eventos previstos nesta cláusula oitava ocorra, a Cedente deverá realizar o pagamento dos valores devidos à Emissora, na forma da cláusula 5.3 do Contrato de

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Cessão, mediante depósito ou transferência bancária integral dos valores devidos para a Conta de Regime Fiduciário, observada a cláusula 8.4. A B3 deverá se comunicada com 3 (três) dias úteis de antecedência da data prevista para o evento e para os CRI's custodiados eletronicamente na B3 as partes deverão observar o procedimentos adotados pela mesma.

CLÁUSULA NONA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. 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 pelas CCI constantes do ANEXO II, as Garantias (notadamente os créditos que vierem a ser cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros) e a Conta do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora mediante o regime de afetação na forma do Artigo 10 da Lei n.º 9.514, para constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral do(s) CRI ("Regime Fiduciário").

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

9.1.2. 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.

9.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as Garantias (notadamente os créditos que vierem a ser cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros), a Conta do Patrimônio Separado e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória e Recompra Facultativa, nos termos do Contrato de Cessão, 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.

9.3. 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.

9.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido conforme o

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

disposto no presente Termo, observada, ainda, a liquidação total do(s) CRI.

9.4.1. 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

10.1. 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.

10.1.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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 ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Operação;

(ii) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis;

(iii) a custódia dos boletins de subscrição será realizada pelo Coordenador Líder; e

(iv) a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e dos Direitos Creditórios são atividades que serão realizadas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e conforme descrito nas cláusulas 10.4. 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,

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

10.4. Monitoramento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios (*Servicer*). O monitoramento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios será realizado diretamente pela Empresa de Servicer, contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos do *"Contrato De Prestação De Serviços De Monitoramento De Carteira De Créditos*" ("Contrato de *Servicing*"), celebrado nesta data, entre a Empresa de *Servicer*, a Emissora e a Cedente. 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.

10.4.1. Administração dos Créditos Imobiliários (Contratos de Compra e Venda (Lastro)). Especificamente com relação à administração e gestão dos Créditos Imobiliários (Contratos de Compra e Venda (Lastro)), a Cedente permanecerá responsável nos termos da Cláusula 1.3 do Contrato de *Servicing*. Nesse sentido permanecem como obrigação da Cedente:

(i) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas, exceto se a renegociação resultar: (a) em redução do saldo devedor e/ou em redução do valor das parcelas pagas do respectivo Instrumento de Venda e Compra (Lastro); e/ou (b) na redução do prazo de vencimento do referido Contratos de Compra e Venda (Lastro) para prazo inferior ao dos CRI; e

(ii) acompanhamento dos eventuais distratos.

10.4.1.1. No âmbito das renegociações por conta de inadimplemento prevista na cláusula 10.4.1, item (i), acima, caso venha a ser negociada: (a) a redução do valor das parcelas, sem que resulte na redução do salvo 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 Créditos Imobiliários seja inferior ao Excedente de Créditos Imobiliários, calculado pela Emissora na última Data de Apuração.

10.4.1.2. Para os casos de renegociações enquadradas na situação indicada na cláusula 10.4.1.1 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.

10.4.1.3. A realização de qualquer aditamento aos Contratos de Compra e Venda (Lastro) e/ou a realização da Substituição, resulta na obrigatoriedade de a Cedente realizar o aditamento ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

10.4.1.4. A Cedente está obrigada a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos no item 10.4.1.2 no menor prazo possível, sendo que tal prazo não poderá, em nenhuma hipótese, ser superior a 30 (trinta)

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

dias da ocorrência de qualquer evento que resulte na necessidade de aditamento.

10.4.1.5. A Cedente estará obrigada a apresentar o aditamento ao Contrato de Cessão, 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*.

10.4.2. Administração dos Direitos Creditórios (Contratos de Compra e Venda (Garantia)): especificamente com relação à administração dos Direitos Creditórios (Contratos de Compra e Venda (Garantia)), a Cedente terá as seguintes atribuições, sem excluir demais responsabilidades próprias da administração dos créditos:

(i) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas dos Contratos de Compra e Venda (Garantia), com total discricionariedade da Empresa de *Servicer* para renegociação do saldo devedor, eventuais multas, alteração no prazo de pagamento, entre outros pontos que entender necessário, desde que referidas negociações e/ou renegociações não impactem no fluxo dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização da Operação; e

(ii) acompanhamento dos eventuais distratos.

10.4.2.1. A Cedente 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 (Garantia) de lotes vendidos do Loteamento e daqueles decorrentes dos Contratos de Compra e Venda (Garantia) que serão formalizados quando da venda dos Lotes em Estoque, não cabendo ao Servicer fazer o acompanhamento quanto ao cumprimento da referida obrigação.

10.4.2.2. A Cedente está obrigada a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos no item 10.4.2.1, acima.

10.4.3. Relatório Gerencial. A Empresa de *Servicer* deverá encaminhar à Emissora, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, relatório gerencial, com base nas informações do mês imediatamente anterior, acerca dos Contratos de Compra e Venda, em formato Excel, nos termos previamente acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Devedor no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Devedor no mês de referência; e (iii) valores renegociados ("Relatório Gerencial"). O Relatório Gerencial deverá ser elaborado pela Empresa de *Servicer* contratada pela Cessionária, às expensas do Patrimônio Separado, e deverá contemplar, adicionalmente, informações sobre distratos de Contratos de Compra e Venda (Lastro), Contratos de Compra e Venda (Garantia) e sobre a celebração de novos Contratos de Compra e Venda (Garantia).

10.4.4. . O atendimento ao prazo previsto na cláusula 10.4.3 acima para disponibilização do Relatório Gerencial, está condicionado à apresentação pela Cedente, em periodicidade semanal, de todos os novos Contratos de Compra e Venda (Garantia) que venham a ser

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

celebrados, bem como das informações de fechamento no sistema, principalmente fechamento da conciliação mensal até o 2º (segundo) dia útil do mês, assim como das obrigações anuídas no Contrato de *Servicing*

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

10.4.5.1. Caso a Emissora opte pela substituição da Cedente como administradora e gestora dos créditos imobiliáriosnos termos previstos na cláusula 10.4.5. acima, a Cedente se compromete a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica da empresa contratadae (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Cessionária 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.

10.4.5.2. A substituição da Empresa de *Servicer* se dará nas hipóteses previstas no Contrato de *Servicing.*

10.5. Atribuições da Emissora. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 das CCI inadimplida e/ou dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

10.6. Administração Temerária. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

10.6.1. 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 Cedente, conforme aplicável, após o pagamento dos CRI e o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

10.7. Insolvência da Emissora. No caso de insolvência da Emissora, conforme o

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

10.7.1. A Assembleia Geral de que trata a cláusula 10.7 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 PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. 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 hajam 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 hajam recursos disponíveis na conta do patrimônio separado; e

(vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na cláusula 13.8 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 11.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

11.1.1. 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.

11.1.2. 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 pagamentos das 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.

11.2. 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.

11.2.1. Para fins de convocação da Assembleia Geral prevista nesta cláusula décima primeira, não se aplicará o disposto na cláusula 14.4 abaixo.

11.3. Ordem do Dia da Assembleia. Na Assembleia Geral referida na cláusula 11.2 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.

11.4. Quóruns. Na Assembleia Geral referida na cláusula 11.2 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 11.2acima, não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

11.5. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Créditos Imobiliários, representados pelas 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 pelas 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 pelas 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 pelas 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 SEGUNDA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. 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 pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares de CRI;

(v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas no Contrato de Cessão;

(vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

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

(viii) 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;

(ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Lotes ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(x) os Lotes encontram-se livres e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;

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

(xii) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Lotes estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xiii) de acordo com as declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão, 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

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

12.2. Exatidão e Veracidade das Informações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Investidores, ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados ao(s) CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios. A Emissora se responsabiliza, adicionalmente, pela veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores, e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, ressalvadas as Garantias, que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão do(s) CRI e cujos prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos.

12.3. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

12.4. 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.

12.5. 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, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(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.

12.6. Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

12.7. 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 a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

12.8. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. Não obstante o disposto na cláusula 12.6 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 Recompra e/ou Recompra Facultativa em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

12.9. Condições Precedentes do Contrato de Cessão. Em relação às condições precedentes definidas na cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, a Emissora se compromete a:

(i) informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Cessão após devidamente verificado o cumprimento de todas as condições precedentes; e

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(ii) em 5 (cinco) dias, 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: (a) Contrato de Cessão; (b) Cessão Fiduciária; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. 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.

13.2. 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) promover a liquidação do Termo 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 do Contrato de Cessão.

13.3. 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.

13.4. 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Cedente, ou os sócios da Cedente 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 Cedente, ou dos sócios da Cedente;

(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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 das 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.

13.4.1. 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.

13.4.2. 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

emissão, tudo na forma do Artigo 11, §1º da Resolução CVM n.º 17/2021.

13.4.3. 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.

13.5. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações, conforme cláusula 13.4 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, Conta Fiduciária e Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar os Devedores dos Créditos Imobiliários, excutir 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.

13.6. 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 a parcelas anuais de R$ 14.000,00 (quatorze 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*".

13.6.1. 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*.

13.6.2. 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.

13.6.3. 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

13.6.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.6.5. 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.

13.6.6. 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.

13.6.7. 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”.

13.7. <u>Despesas Incorridas</u>. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão das Debêntures e proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Debenturistas 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 1/2020 SRE.

13.7.1. 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.

13.8. 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.

13.9. 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 14.6 do presente Termo.

13.10. 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 13.10 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.

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

13.11.1. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

13.12. 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*.

13.13. 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.

13.14. 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.

13.14.1. No mesmo prazo de que trata a cláusula 13.13, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica.

13.14.2. 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.

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

13.15. 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;

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(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.

13.15.1. As informações previstas nos incisos "i" a "v" da cláusula 13.14 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

13.15.2. 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.

13.15.3. As informações previstas no item "ii" da cláusula 13.14 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.

13.16. 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.

13.17. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES

14.1. 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.

14.1.1. 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

14.2. 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.

14.3. Deliberação Prévia. Observado o disposto na cláusula 14.2. 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 pelas 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 Cedente.

14.3.1. Na hipótese da cláusula 14.3 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 14.4 abaixo, e quóruns de instalação e deliberação, conforme cláusulas 14.5 e 14.6 abaixo.

14.4. 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.

14.5. 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.

14.5.1. 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.

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

14.6.1. 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.

14.6.2. 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 14.6 acima; serão aprovadas

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

14.7. 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

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

14.9. 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.

14.10. 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 QUINTA – DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas da Emissão. Observadas as despesas de emissão que serão suportadas pelo Cedente na forma do Contrato de Cessão, na ausência de previsão de sua imputação à Cedente, são de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão do(s) CRI, incluindo, mas não se limitando a:

(i) a remuneração da Emissora, conforme cláusula 15.2 abaixo, e do Agente Fiduciário, conforme cláusula 13.6 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Créditos Imobiliários e/ou 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.

15.1.1. 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 da Emissão serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, às seguintes remunerações: (i) uma remuneração única no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e (ii) uma remuneração mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, 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.

15.2.1. A remuneração definida na cláusula 15.2 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

determinações da Assembleia Geral de Titulares de CRI em tal hipótese.

15.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observadas as disposições desta cláusula décima quinta, 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 15.1. acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Cedente na forma do Contrato de Cessão, na forma das cláusulas 15.4, 15.5 e 15.5.1 abaixo; e

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.3.1. 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.

15.4. Despesas da Cedente. 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 Cedente, podendo ser realizado o pagamento de tais despesas pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos à Cedente 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 Cedente ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários a serem eventualmente devolvidos os custos aqui previstos.

15.5. 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 Cedente, que serão compensados contra eventual sobra de Créditos Imobiliários representados pela CCI, e que seriam devolvidos à Cedente ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários a serem eventualmente devolvidos os custos aqui previstos.

15.5.1. Será devida, pelo Cedente 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 SEXTA – GARANTIAS

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

16.1. 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.

16.2. Garantias dos CRI. Os CRI, títulos de crédito emitidos por meio do presente Termo de Securitização, contam com Aval solidário dos Avalistas, que comparecem nesse 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 Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou no evento de pagamento da Multa Indenizatória (em conjunto, "Obrigações Garantidas dos CRI").

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

16.2.2. 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.

16.2.3. 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.

16.2.4. 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 Cedente 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.

16.2.5. 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.

16.2.6. 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 excutido e exigido

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas dos CRI.

16.2.7. 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 Cedente, dos Devedores (quando e se aplicável) e fiduciantes 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.

16.3. 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) inexiste 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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;

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(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.

16.3.1. 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.

16.3.2. Outorga conjugal (Avalista I). A Sra. **ANA RAQUEL BITU COSTA DE CASTRO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Fiador I, portadora da carteira nacional de habilitação n.º 04117570440, expedida pelo DETRAN/PB, inscrita no CPF/ME sob o n.º 804.641.143-49, residente e domiciliada na Rua Bel. Wilson Flavio Moreira Coutinho, n.º 910, Jardim Cidade Universitária, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba, CEP 58.052-510, comparece neste ato para, (i) anuir com todos os termos e condições deste Termo, em especial com suas Cláusulas 16.2 e 16.3, acima, declarando ter lido previamente e concordado com todos os seus termos e condições, e (ii) autorizar expressamente e por escrito, em caráter irrevogável e irretratável, a prestação do Aval pelo Avalista I neste Termo, nos seus exatos termos, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas dos CRI, conforme previsto no presente instrumento, que ao final o subscreve, tudo nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.

16.3.3. Outorga conjugal (Avalista II). A Sra. **MARIANA CUNHA NEGROMONTE**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Fiador II, portadora da carteira nacional de habilitação n.º 02073638564, expedida pelo DETRAN/PB, inscrita no CPF/ME sob o n.º 045.659.784-07, residente e domiciliada na Rua Santo Antonio, s/n.º, QD FLT 05, na cidade de Bananeiras, estado da Paraíba, CEP 58.220-000, comparece neste ato para, (i) anuir com todos os termos e condições deste Termo, em especial com suas Cláusulas 16.2 e 16.3, acima, declarando ter lido previamente e concordado com todos os seus termos e condições, e (ii) autorizar expressamente e por escrito, em caráter irrevogável e irretratável, a prestação do Aval pelo Avalista II neste Termo, nos seus exatos termos, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas dos CRI, conforme previsto no presente instrumento, que ao final o subscreve, tudo nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil..

16.4. Fiança. Em garantia ao cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória, das Obrigações Garantidas da Recompra Compulsória, [os Avalistas I e II], que assinam o Contrato de Cessão na qualidade de fiadores, prestaram a Fiança, nos termos do Contrato de Cessão.

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

(i) Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas pelos Avalistas I e II no capital social da Cedente, outorgada por tais Avalistas à Emissora, em garantia às Obrigações Garantidas, constituída nos

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

termos do Contrato de Alienação Fiduciária; e

(ii) Cessão Fiduciária. Cessão Fiduciária da totalidade dos créditos recebíveis futuros decorrentes da venda dos Lotes em Estoque a possíveis compradores, outorgada pela Cedente.

16.5.1. Alienação Fiduciária. Na Data da Cessão, foram alienadas fiduciariamente em caráter irrevogável e irretratável, pelos sócios da Cedente à Emissora, quotas representativas e 100% (cem por cento) do capital social da Cedente, bem como quaisquer novas quotas da Cedente que venham a ser adquiridas, no futuro, a qualquer título, por quaisquer do sócios da Cedente, e todos os valores a pagar pela Sociedade relativos às Quotas.

16.5.1.1. As quotas da Cedente 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.

16.5.1.2. Desde que a Cedente não esteja em mora no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, os pagamentos de lucros, juros sobre o capital próprio, rendimentos ou frutos relativos às quotas da Cedente deverão ser feitos diretamente aos sócios da Cedente, na proporção das quotas por eles cedidas.

16.5.1.3. Caso a Cedente esteja em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida, ou caso seja descumprida qualquer obrigação assumida pela Cedente ou pelos sócios da Cedente no Contrato de Alienação Fiduciária, a Cedente, uma vez que receba a respectiva comunicação, firmada individualmente pela Emissora, deverá 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.

16.5.2. Cessão Fiduciária. Na Data da Cessão, a totalidade dos Direitos Creditórios constituem Créditos Futuros. No entanto, conforme a Cedente venha a firmar Contratos de Compra e Venda (Garantia), tais Direitos Creditórios passarão a configurar Direitos Creditórios Presentes.

16.5.2.1. 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 Cedente no Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos descritos abaixo:

(i) desde que a Cedente esteja adimplente com as obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação e desde que não tenha sido identificada ou decretada a ocorrência de algum Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará os recursos

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado na recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva e, após tal recomposição (caso aplicável), o montante remanescente será transferido à Cedente; ou

(ii) caso a Cedente esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação ou caso tenha sido identificada a ocorrência de algum Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará a totalidade dos recursos referentes aos Direitos Creditórios, após eventual recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na amortização extraordinária dos CRI.

16.6. Garantias Adicionais. Adicionalmente às Garantias mencionadas na cláusula 16.2acima, as seguintes garantias serão constituídas:

16.6.1. Fundo de Obra. Será constituído um fundo de obra em montante suficiente à conclusão das obras de desenvolvimento do Loteamento, mediante retenção de parte do Valor da Cessão correspondente a **R$ 2.002.619,49 (dois milhões, dois mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos)** ("Fundo de Obra"). Os recursos depositados no Fundo de Obra serão liberados à Cedente, de acordo com o Cronograma de Obras do Loteamento, constante no Anexo V do Contrato de Cessão, nos termos da cláusula 7.6 e seguintes do Contrato de Cessão. Caso a Cedente descumpra os prazos e condições de entrega da obra ou suas obrigações sob o Contrato de Cessão, os recursos do Fundo de Obra permanecerão retidos na forma do Contrato de Cessão para fazer frente aos inadimplementos do Cedente, podendo a Emissora se valer de tal Fundo de Obra para pagar os CRI.

16.6.2. 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 do fluxo de pagamento do(s) CRI, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão conforme estabelecido no ANEXO III do presente Termo ("Fundo de Reserva"). O Fundo de Reserva observará os termos da cláusula 7.6.4 do Contrato de Cessão, sendo certo que tal Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante acima estipulado, e que, nos termos da cláusula 7.6.4 e seguintes do Contrato de Cessão, os valores depositados no Fundo de Reserva apenas serão remetidos à Cedente após a liquidação total do(s) CRI, e em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo a Cedente obrigada recompor esse Fundo de Reserva, seja por meio da outorga de novos Créditos Imobiliários, seja por meio da excussão das Garantais, incluindo, sem limitação, créditos decorrentes da Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO

17.1. 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 pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão afetados.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 Cedente, 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

18.7. 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.

18.8. 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.

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

18.10. 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, 29 de março de 2021.

(Continua na próxima página com a página de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. celebrado por Travessia Securitizadora S.A., Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., José de Castro Neto, Ana Raquel Bitu Costa de Castro, Josenês Cirne Ramalho Junior, Mariana Cunha Negromonte e Pacto Urbanismo Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Partes:

DocuSigned by:
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Assinado por: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21...
CPF: 21871856809
Papel: Diretor Presidente
Hora de assinatura: 09/04/2021 | 14:47:13 PDT
ICP Brasil

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Diretor Presidente

DocuSigned by:
Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Assinado por: MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA:36926840881
CPF: 36926840881
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2021 | 14:25:01 PDT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Vitoria Guimarães Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2021 | 14:15:06 PDT
ICP Brasil

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avalistas:

DocuSigned by:
José de Castro Neto
Assinado por: JOSE DE CASTRO NETO:02825234486
CPF: 02825234486
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 08:03:07 PDT
ICP Brasil

JOSÉ DE CASTRO NETO

DocuSigned by:
Ana Raquel Bitu Costa de Castro
Assinado por: ANA RAQUEL BITU COSTA DE CASTRO:80464114349
CPF: 80464114349
Papel: Outorga conjugal
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 10:56:54 PDT
ICP Brasil

ANA RAQUEL BITU COSTA DE CASTRO

DocuSigned by:
Josenês Cirne Ramalho Junior
Assinado por: JOSENES CIRNE RAMALHO JUNIOR:03437192400
CPF: 03437192400
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 10:04:12 PDT
ICP Brasil

JOSENÊS CIRNE RAMALHO JUNIOR

DocuSigned by:
Mariana Cunha Negromonte
Assinado por: MARIANA CUNHA NEGROMONTE:04565978407
CPF: 04565978407
Papel: Outorga conjugal
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 10:37:14 PDT
ICP Brasil

MARIANA CUNHA NEGROMONTE

DocuSigned by:
José de Castro Neto
Assinado por: JOSE DE CASTRO NETO:02825234486
CPF: 02825234486
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 08:03:18 PDT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Josenês Cirne Ramalho Junior
Assinado por: JOSENES CIRNE RAMALHO JUNIOR:03437192400
CPF: 03437192400
Papel: Administrador
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2021 | 10:04:21 PDT
ICP Brasil

PACTO URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: José de Castro Neto
Administrador

Por: Josenês Cirne Ramalho Junior
Administrador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Sandra Aparecida Gomes
Signed By: SANDRA APARECIDA GOMES:26862178806
CPF: 26862178806
Signer Role: Testemunha
Signing Time: 09/04/2021 | 14:33:32 PDT
ICP Brasil
A58B55B6D9B94CE183969FB59FA46270

1._____
Nome:
CPF/ME:

DocuSigned by:
Luis Philipe Camano Passos
Assinado por: LUIS PHILIPE CAMANO PASSOS:34539496840
CPF: 34539496840
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2021 | 15:08:21 PDT
ICP Brasil
3BBB80D25CED4F968878D7AD4750ABA7

2._____
Nome:
CPF/ME:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Cedente, 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 Cedente, 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora 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 representada pelas 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 pelas 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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Créditos Imobiliários 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 Créditos Imobiliários pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) *Risco da Cedente e dos Avalistas de honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização:* A Cedente assumiram diversas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, tais como Coobrigação, Fiança, Multa Indenizatória e Recompra Compulsória, além de ter prestado o Aval, nos termos dos itens 16.2. e seguintes deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Cedente e dos Avalistas em honrar o adimplemento de tais obrigações. Em caso de inadimplemento da Cedente 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) *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.

(v) *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 (Garantia) não foram objeto de auditoria financeira, de forma que não é possível assegurar o seu valor real.

(vi) *Não Formalização das Garantias*: Nessa data, o Contrato de Alienação

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e este Termo de Secutirização 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 Eventos de Recompra Compulsória. Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou da Cessão Fiduciária, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(vii) *Risco de Extinção da Fiança por Morte do Fiador:* Em caso de falecimento de Fiador(a), a Fiança se extingue com relação ao falecido a partir da data da sua morte. Os herdeiros do(a) Fiador(a) falecido são responsáveis pela dívida constituída em razão da Fiança até a data do falecimento, entretanto, essa repsonsabilidade é limitada à herança.

(viii) *Riscos Relativos à Cessão Fiduciária:* O Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser aditado trimestralmente para atualização dos Lotes em Estoque vendidos. 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, consequentemente, 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 Cedente, pela Cedente à Emissora. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

(ix) *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.

(x) *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.

(xi) *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 *ratinig*, 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, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(xii) *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.

(xiii) *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 recompra compulsória ou de recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, 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.

(xiv) *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 Cedente ou dos Devedores poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(xv) *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.

(xvi) *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.

(xvii) *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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Cedente; e (iv) consequências 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 Cedente, afetando, indiretamente, o CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, a Cedente 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 Cedente 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 Cedente, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os Devedores tenha dificuldade em honrar com os pagamentos dos Lotes. 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 Cedente. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Cedente ou dos Devedores, afetando, indiretamente, o CRI.

(xviii) *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 Cedente, 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)

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 Loteamento, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Loteamento.

(xix) *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, 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

(xx) *O risco de crédito da Cedente 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 Cedente 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 Créditos Imobiliários, pelos Devedores, pela Cedente 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 Créditos Imobiliários e/ou do Aval, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, da Cedente 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.

(xxi) *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

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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.

(xxii) *Riscos relativos aos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão:* Os Contratos de Compra e Venda (Lastro) cujos Créditos Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade da Cedente recompra-los, podendo, ainda, serem substituídos, desde que dentro do Limite da Substituição.

Não é possível afirmar que a Cedente e/ou os Avalistas irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Recompra Compulsória. Ainda, em caso de Substituição, é importante ressaltar os Novos Contratos de Compra e Venda serão cedidos à Emissora em Substituição ao Contratos de Compra e Venda (Lastro) distratado ou por qualquer outro motivo substituído, e que não será realizada qualquer espécie de auditoria na Cedente no momento de tal substituição, de forma que não é possível assegurar que a nova cessão de créditos será válida e eficaz, não sendo possível, portanto, afirmar a impossibilidade de se garantir eventual anulação judicial futura do negócio em fraude contra credores ou em fraude à execução.

Ainda, as Substituições dependem de procedimentos operacionais, em especial da realização de aditamentos ao Contrato de Cessão, Escritura de Emissão de CCI, ao presente Termo de Securitização e, eventualmente, ao Contrato de Cessão Fiduciária (caso o Novo Contratos de Compra e Venda seja um dos Contratos de Compra e Venda (Garantia)) os quais, caso não realizados, podem ensejar riscos à operação e aos Investidores.

Por fim, o procedimento de Substituição não foi objeto de discussão ampla junto à CVM, havendo o risco, portanto, de tal procedimento ser impedido de ser realizado, por referida Autarquia, a qualquer momento. Em tal situação, não é possível afirmar que a Cedente e os Fiadores arcarão com a obrigação de Recompra Compulsória dos Contratos de Compra e Venda (Lastro) que deveriam ser substituídos ou recomprados.

(xxiii) *Riscos inerentes ao desempenho da Cedente:* A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda (Lastro) que lastreiam a Operação, assim como dos Contratos de Compra e Venda (Garantia) que garantem a Operação, recai exclusivamente sobre a Cedente, na qualidade de loteadora. Na eventualidade desta vir a não prestar os serviços de gestão e cobrança de forma diligente, nos termos previstos no Contrato de Cessão, 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 Cedente 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.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

(xxiv) *Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Cedente:* A Cedente é uma sociedade limitada 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 Cedente refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas no Contrato de Cessão e relacionadas aos CRI.

(xxv) *Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica:* No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica restrita no Loteamento e na Cedente, e não foi, assim como não será realizada, a auditoria nos Devedores e nos antecessores na propriedade do imóvel no qual está sendo desenvolvido o Loteamento em relação aos últimos 5 (cinco) anos ("Auditoria Jurídica"). Referida Auditoria Jurídica está sendo procedida por escritório de advocacia e tem 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 tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada auditoria jurídica ou financeira tendo como objeto de análise os Devedores.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, 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.

(xxvi) *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 Créditos Imobiliários 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 Cedente irá recomprar ou substituir os Contratos de Compra e Venda (Lastro) distratados, e que, nesta situação, a Cedente ou os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ou da Recompra Compulsória e, consequentemente, dos CRI.

(xxvii) *Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução:* No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

(xxviii) *Riscos de Insuficiência do Aval e da Fiança:* No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, no caso de inadimplemento dos Fiadores no pagamento da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória e no caso de inadimplemento dos CRI por parte dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial dos Devedores e/ou dos Avalistas, 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 de quaisquer dos Avalistas I ou II, 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 Cedente 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.

(xxix) *Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios pela Cedente:* Em conformindade com o Contrato de Cessão, a administração e cobrança dos Direitos Creditórios cedidos serão realizadas pela Cedente, podendo haver falhas na prestação de tais serviços de adminsitração e cobrança. Ademais, poderá a Cedente 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.

(xxx) *Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios:* A guarda da totalidade dos instrumentos dos Contratos de Compra e Venda será realizada pela Cedente, 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 Cedente, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Direitos Creditórios.

(xxxi) *Risco do Descasamento da Periodicidade da Atualização Monetária:* A carteira de Créditos Imobiliários sofre atualização anual pelo INCC e IGP-M, enquanto a Remuneração do CRI tem atualização mensal pelo IPCA. O descasamento da periodicidade das atualizações monerátias pode gerar uma redução do *spread* ao longo de cada período de doze meses, até a correção da carteira.

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO II
CRÉDITOS SECURITIZADOS REPRESENTADOS PELAS CCI
FLUXO DE PAGAMENTO

ID	Quadra e Lote	Valor Presente do Fluxo Futuro
1	QUADRA 8 - LOTE 222	R$ 16.163,22
2	QUADRA 2 - LOTE 41	R$ 14.450,29
3	QUADRA 21 - LOTE 522	R$ 20.973,97
4	QUADRA 8 - LOTE 207	R$ 2.624,20
5	QUADRA 31 - LOTE 809	R$ 18.228,80
6	QUADRA 25 - LOTE 633	R$ 20.956,45
7	QUADRA 23 - LOTE 552	R$ 16.536,08
8	QUADRA 7 - LOTE 198	R$ 14.838,50
9	QUADRA 18 - LOTE 424	R$ 22.466,18
10	QUADRA 8 - LOTE 211	R$ 16.750,42
11	QUADRA 7 - LOTE 169	R$ 15.503,73
12	QUADRA 9 - LOTE 289	R$ 6.615,77
13	QUADRA 13 - LOTE 361	R$ 15.518,32
14	QUADRA 13 - LOTE 362	R$ 16.826,06
15	QUADRA 2 - LOTE 35	R$ 27.317,95
16	QUADRA 4 - LOTE 119	R$ 25.676,25
17	QUADRA 15 - LOTE 392	R$ 26.506,65
18	QUADRA 7 - LOTE 162	R$ 27.380,83
19	QUADRA 7 - LOTE 197	R$ 18.676,55
20	QUADRA 9 - LOTE 258	R$ 19.941,90
21	QUADRA 26 - LOTE 650	R$ 21.400,11
22	QUADRA 4 - LOTE 91	R$ 19.510,81
23	QUADRA 15 - LOTE 386	R$ 14.604,81
24	QUADRA 24 - LOTE 588	R$ 22.374,20
25	QUADRA 15 - LOTE 384	R$ 22.080,39
26	QUADRA 5 - LOTE 144	R$ 10.434,17
27	QUADRA 9 - LOTE 257	R$ 18.918,48
28	QUADRA 4 - LOTE 116	R$ 18.583,90
29	QUADRA 8 - LOTE 230	R$ 32.966,64
30	QUADRA 20 - LOTE 488	R$ 26.958,48
31	QUADRA 8 - LOTE 223	R$ 14.872,87
32	QUADRA 3 - LOTE 53	R$ 17.337,50
33	QUADRA 31 - LOTE 808	R$ 18.814,23
34	QUADRA 18 - LOTE 425	R$ 21.482,26
35	QUADRA 7 - LOTE 190	R$ 15.573,13
36	QUADRA 7 - LOTE 174	R$ 15.930,32
37	QUADRA 13 - LOTE 349	R$ 19.239,43
38	QUADRA 19 - LOTE 440	R$ 22.077,21
39	QUADRA 18 - LOTE 430	R$ 22.547,48

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

40	QUADRA 20 - LOTE 505	R$ 22.508,87
41	QUADRA 31 - LOTE 822	R$ 19.238,72
42	QUADRA 2 - LOTE 44	R$ 14.491,48
43	QUADRA 2 - LOTE 14	R$ 17.705,62
44	QUADRA 19 - LOTE 469	R$ 21.354,69
45	QUADRA 2 - LOTE 26	R$ 12.799,43
46	QUADRA 28 - LOTE 753	R$ 19.559,48
47	QUADRA 8 - LOTE 228	R$ 18.694,55
48	QUADRA 9 - LOTE 264	R$ 12.778,10
49	QUADRA 9 - LOTE 299	R$ 15.317,58
50	QUADRA 9 - LOTE 302	R$ 27.496,18
51	QUADRA 3 - LOTE 74	R$ 13.206,88
52	QUADRA 18 - LOTE 434	R$ 19.867,43
53	QUADRA 18 - LOTE 435	R$ 20.239,54
54	QUADRA 18 - LOTE 436	R$ 20.239,54
55	QUADRA 2 - LOTE 40	R$ 15.448,23
56	QUADRA 23 - LOTE 568	R$ 22.021,31
57	QUADRA 9 - LOTE 273	R$ 17.786,59
58	QUADRA 31 - LOTE 813	R$ 19.394,00
59	QUADRA 31 - LOTE 829	R$ 18.547,14
60	QUADRA 7 - LOTE 171	R$ 14.106,16
61	QUADRA 34 - LOTE 863	R$ 20.393,42
62	QUADRA 28 - LOTE 737	R$ 19.740,75
63	QUADRA 6 - LOTE 149	R$ 27.853,62
64	QUADRA 6 - LOTE 150	R$ 22.282,74
65	QUADRA 6 - LOTE 151	R$ 22.282,74
66	QUADRA 6 - LOTE 152	R$ 22.282,74
67	QUADRA 6 - LOTE 153	R$ 22.282,74
68	QUADRA 6 - LOTE 154	R$ 22.282,74
69	QUADRA 6 - LOTE 155	R$ 22.282,74
70	QUADRA 6 - LOTE 156	R$ 22.282,74
71	QUADRA 6 - LOTE 157	R$ 22.282,74
72	QUADRA 6 - LOTE 158	R$ 27.224,97
73	QUADRA 20 - LOTE 489	R$ 24.157,58
74	QUADRA 28 - LOTE 741	R$ 19.638,16
75	QUADRA 5 - LOTE 125	R$ 22.201,95
76	QUADRA 15 - LOTE 390	R$ 18.222,33
77	QUADRA 12 - LOTE 344	R$ 15.705,51
78	QUADRA 3 - LOTE 70	R$ 21.146,27
79	QUADRA 9 - LOTE 288	R$ 24.334,10
80	QUADRA 7 - LOTE 172	R$ 14.328,18
81	QUADRA 7 - LOTE 173	R$ 14.328,18
82	QUADRA 20 - LOTE 497	R$ 23.043,87
83	QUADRA 28 - LOTE 738	R$ 19.811,65
84	QUADRA 28 - LOTE 739	R$ 19.657,44

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

85	QUADRA 3 - LOTE 77	R$ 25.537,63
86	QUADRA 20 - LOTE 492	R$ 29.999,04
87	QUADRA 21 - LOTE 512	R$ 20.758,07
88	QUADRA 8 - LOTE 233	R$ 17.785,64
89	QUADRA 4 - LOTE 117	R$ 19.703,51
90	QUADRA 2 - LOTE 37	R$ 20.419,40
91	QUADRA 26 - LOTE 666	R$ 22.642,61
92	QUADRA 2 - LOTE 22	R$ 15.348,62
93	QUADRA 8 - LOTE 231	R$ 17.433,28
94	QUADRA 4 - LOTE 102	R$ 21.931,51
95	QUADRA 4 - LOTE 94	R$ 19.153,10
96	QUADRA 26 - LOTE 672	R$ 20.776,41
97	QUADRA 12 - LOTE 336	R$ 14.450,29
98	QUADRA 4 - LOTE 113	R$ 19.766,34
99	QUADRA 4 - LOTE 110	R$ 27.366,06
100	QUADRA 25 - LOTE 605	R$ 25.192,16
101	QUADRA 25 - LOTE 606	R$ 26.124,11
102	QUADRA 7 - LOTE 159	R$ 35.018,01
103	QUADRA 17 - LOTE 406	R$ 22.290,17
104	QUADRA 11 - LOTE 323	R$ 16.671,22
105	QUADRA 28 - LOTE 735	R$ 18.092,58
106	QUADRA 7 - LOTE 168	R$ 15.367,49
107	QUADRA 2 - LOTE 46	R$ 31.851,39
108	QUADRA 3 - LOTE 60	R$ 22.445,35
109	QUADRA 28 - LOTE 747	R$ 17.182,17
110	QUADRA 28 - LOTE 749	R$ 18.803,27
111	QUADRA 7 - LOTE 165	R$ 14.604,81
112	QUADRA 16 - LOTE 402	R$ 9.947,52
113	QUADRA 16 - LOTE 403	R$ 9.947,19
114	QUADRA 3 - LOTE 71	R$ 22.687,21
115	QUADRA 13 - LOTE 352	R$ 14.604,81
116	QUADRA 15 - LOTE 388	R$ 19.625,22
117	QUADRA 2 - LOTE 23	R$ 14.128,42
118	QUADRA 24 - LOTE 582	R$ 22.528,82
119	QUADRA 9 - LOTE 266	R$ 14.439,75
120	QUADRA 12 - LOTE 335	R$ 16.446,40
121	QUADRA 23 - LOTE 567	R$ 21.837,97
122	QUADRA 4 - LOTE 118	R$ 19.158,60
123	QUADRA 15 - LOTE 389	R$ 13.050,59
124	QUADRA 16 - LOTE 398	R$ 18.971,59
125	QUADRA 16 - LOTE 399	R$ 29.306,56
126	QUADRA 3 - LOTE 78	R$ 19.654,78
127	QUADRA 9 - LOTE 270	R$ 22.186,13
128	QUADRA 13 - LOTE 366	R$ 28.427,04
129	QUADRA 27 - LOTE 714	R$ 23.661,42

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

130	QUADRA 5 - LOTE 124	R$ 22.845,17
131	QUADRA 13 - LOTE 357	R$ 25.684,46
132	QUADRA 25 - LOTE 628	R$ 22.975,65
133	QUADRA 25 - LOTE 629	R$ 22.340,40
134	QUADRA 25 - LOTE 630	R$ 22.975,65
135	QUADRA 8 - LOTE 234	R$ 17.454,42
136	QUADRA 2 - LOTE 39	R$ 14.982,26
137	QUADRA 14 - LOTE 378	R$ 13.933,30
138	QUADRA 3 - LOTE 76	R$ 15.072,89
139	QUADRA 3 - LOTE 61	R$ 20.345,04
140	QUADRA 5 - LOTE 147	R$ 31.112,12
141	QUADRA 2 - LOTE 21	R$ 16.467,17
142	QUADRA 8 - LOTE 239	R$ 14.156,88
143	QUADRA 20 - LOTE 502	R$ 16.723,60
144	QUADRA 8 - LOTE 243	R$ 15.595,72
145	QUADRA 5 - LOTE 126	R$ 21.835,51
146	QUADRA 3 - LOTE 73	R$ 24.188,62
147	QUADRA 8 - LOTE 246	R$ 15.917,71
148	QUADRA 8 - LOTE 242	R$ 14.732,17
149	QUADRA 13 - LOTE 365	R$ 10.057,28
150	QUADRA 9 - LOTE 260	R$ 33.980,23
151	QUADRA 8 - LOTE 247	R$ 14.286,54
152	QUADRA 2 - LOTE 27	R$ 28.964,40
153	QUADRA 2 - LOTE 45	R$ 14.491,48
154	QUADRA 9 - LOTE 261	R$ 18.047,83
155	QUADRA 21 - LOTE 513	R$ 22.916,39
156	QUADRA 21 - LOTE 514	R$ 22.915,62
157	QUADRA 21 - LOTE 515	R$ 22.915,62
158	QUADRA 8 - LOTE 225	R$ 16.268,43
159	QUADRA 15 - LOTE 393	R$ 21.365,21
160	QUADRA 4 - LOTE 98	R$ 17.467,50
161	QUADRA 21 - LOTE 523	R$ 21.568,64
162	QUADRA 8 - LOTE 241	R$ 12.790,18
163	QUADRA 25 - LOTE 625	R$ 20.028,50
164	QUADRA 24 - LOTE 597	R$ 22.122,74
165	QUADRA 3 - LOTE 57	R$ 23.131,90
166	QUADRA 8 - LOTE 209	R$ 16.358,54
167	QUADRA 20 - LOTE 504	R$ 23.142,16
168	QUADRA 27 - LOTE 713	R$ 22.459,66
169	QUADRA 31 - LOTE 807	R$ 23.040,53
170	QUADRA 4 - LOTE 109	R$ 25.482,02
171	QUADRA 19 - LOTE 461	R$ 23.849,27
172	QUADRA 2 - LOTE 18	R$ 16.865,75
173	QUADRA 12 - LOTE 337	R$ 16.075,31
174	QUADRA 8 - LOTE 216	R$ 27.086,51

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

175	QUADRA 9 - LOTE 263	R$ 16.950,14
176	QUADRA 8 - LOTE 227	R$ 15.205,67
177	QUADRA 4 - LOTE 96	R$ 19.205,64
178	QUADRA 27 - LOTE 719	R$ 21.917,07
179	QUADRA 27 - LOTE 720	R$ 24.125,19
180	QUADRA 16 - LOTE 401	R$ 31.499,40
181	QUADRA 17 - LOTE 409	R$ 23.898,90
182	QUADRA 26 - LOTE 668	R$ 21.967,94
183	QUADRA 25 - LOTE 612	R$ 26.118,81
184	QUADRA 14 - LOTE 371	R$ 14.450,29
185	QUADRA 1 - LOTE 6	R$ 12.372,82
186	QUADRA 31 - LOTE 825	R$ 18.425,59
187	QUADRA 31 - LOTE 826	R$ 18.425,59
188	QUADRA 28 - LOTE 734	R$ 19.740,75
189	QUADRA 2 - LOTE 17	R$ 17.315,64
190	QUADRA 26 - LOTE 665	R$ 22.642,61
191	QUADRA 9 - LOTE 296	R$ 22.870,13
192	QUADRA 8 - LOTE 238	R$ 15.414,49
193	QUADRA 5 - LOTE 141	R$ 19.181,07
194	QUADRA 5 - LOTE 142	R$ 19.315,98
195	QUADRA 2 - LOTE 19	R$ 24.039,07
196	QUADRA 9 - LOTE 272	R$ 19.953,71
197	QUADRA 19 - LOTE 466	R$ 25.244,22
198	QUADRA 8 - LOTE 226	R$ 16.268,43
199	QUADRA 9 - LOTE 274	R$ 13.910,19
200	QUADRA 28 - LOTE 732	R$ 19.638,16
201	QUADRA 18 - LOTE 433	R$ 26.136,91
202	QUADRA 31 - LOTE 811	R$ 18.610,89
203	QUADRA 24 - LOTE 580	R$ 23.400,47
204	QUADRA 13 - LOTE 354	R$ 14.067,73
205	QUADRA 5 - LOTE 128	R$ 21.275,43
206	QUADRA 26 - LOTE 660	R$ 20.244,78
207	QUADRA 2 - LOTE 42	R$ 17.421,80
208	QUADRA 28 - LOTE 742	R$ 18.392,07
209	QUADRA 7 - LOTE 188	R$ 14.450,29
210	QUADRA 26 - LOTE 661	R$ 23.134,31
211	QUADRA 8 - LOTE 221	R$ 16.050,53
212	QUADRA 20 - LOTE 484	R$ 25.957,70
213	QUADRA 31 - LOTE 819	R$ 14.567,33
214	QUADRA 24 - LOTE 586	R$ 34.130,95
215	QUADRA 24 - LOTE 587	R$ 32.087,90
216	QUADRA 10 - LOTE 310	R$ 11.455,38
217	QUADRA 15 - LOTE 382	R$ 30.709,83
218	QUADRA 19 - LOTE 445	R$ 22.375,55
219	QUADRA 3 - LOTE 72	R$ 23.633,02

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

220	QUADRA 3 - LOTE 48	R$ 18.327,07
221	QUADRA 7 - LOTE 164	R$ 16.913,99
222	QUADRA 14 - LOTE 373	R$ 35.127,14
223	QUADRA 15 - LOTE 385	R$ 14.604,81
224	QUADRA 28 - LOTE 745	R$ 18.799,27
225	QUADRA 25 - LOTE 632	R$ 23.583,22
226	QUADRA 12 - LOTE 334	R$ 15.529,54
227	QUADRA 7 - LOTE 189	R$ 28.480,66
228	QUADRA 18 - LOTE 437	R$ 16.209,58
229	QUADRA 7 - LOTE 161	R$ 29.665,59
230	QUADRA 19 - LOTE 468	R$ 21.232,98
231	QUADRA 3 - LOTE 54	R$ 16.326,16
232	QUADRA 12 - LOTE 339	R$ 16.444,90
233	QUADRA 4 - LOTE 115	R$ 26.296,24
234	QUADRA 31 - LOTE 832	R$ 24.772,27
235	QUADRA 31 - LOTE 824	R$ 18.816,50
236	QUADRA 9 - LOTE 304	R$ 15.801,64
237	QUADRA 4 - LOTE 111	R$ 25.191,48
238	QUADRA 20 - LOTE 491	R$ 26.846,03
239	QUADRA 7 - LOTE 166	R$ 16.692,30
240	QUADRA 7 - LOTE 167	R$ 16.692,30
241	QUADRA 25 - LOTE 607	R$ 22.757,76
242	QUADRA 25 - LOTE 609	R$ 22.757,76
243	QUADRA 13 - LOTE 353	R$ 14.495,41
244	QUADRA 24 - LOTE 596	R$ 29.767,13
245	QUADRA 17 - LOTE 408	R$ 23.306,22
246	QUADRA 15 - LOTE 387	R$ 26.620,93
247	QUADRA 28 - LOTE 736	R$ 19.903,54
248	QUADRA 4 - LOTE 120	R$ 25.901,16
249	QUADRA 20 - LOTE 490	R$ 26.949,78
250	QUADRA 9 - LOTE 294	R$ 15.974,54
251	QUADRA 28 - LOTE 751	R$ 19.234,15
252	QUADRA 21 - LOTE 517	R$ 25.122,07
253	QUADRA 5 - LOTE 143	R$ 22.509,82
254	QUADRA 2 - LOTE 38	R$ 16.430,42
255	QUADRA 20 - LOTE 503	R$ 16.723,60
256	QUADRA 8 - LOTE 224	R$ 15.044,78
257	QUADRA 9 - LOTE 271	R$ 30.435,30
258	QUADRA 8 - LOTE 219	R$ 15.500,51
259	QUADRA 13 - LOTE 350	R$ 17.730,43
260	QUADRA 20 - LOTE 498	R$ 26.958,48
261	QUADRA 25 - LOTE 613	R$ 19.927,58
262	QUADRA 21 - LOTE 521	R$ 19.069,33
263	QUADRA 2 - LOTE 34	R$ 15.522,92
264	QUADRA 20 - LOTE 501	R$ 16.723,60

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

265	QUADRA 26 - LOTE 646	R$ 27.417,63
266	QUADRA 26 - LOTE 670	R$ 21.641,02
267	QUADRA 12 - LOTE 345	R$ 14.162,81
268	QUADRA 4 - LOTE 121	R$ 25.006,39
269	QUADRA 28 - LOTE 740	R$ 19.638,16
270	QUADRA 10 - LOTE 308	R$ 17.112,83
271	QUADRA 13 - LOTE 355	R$ 7.999,78
272	QUADRA 9 - LOTE 292	R$ 14.604,81
273	QUADRA 9 - LOTE 293	R$ 14.765,70
274	QUADRA 4 - LOTE 103	R$ 24.681,60
275	QUADRA 11 - LOTE 321	R$ 14.455,04
276	QUADRA 11 - LOTE 322	R$ 14.455,04
277	QUADRA 3 - LOTE 56	R$ 16.672,64
278	QUADRA 8 - LOTE 218	R$ 14.286,10
279	QUADRA 24 - LOTE 595	R$ 20.742,59
280	QUADRA 20 - LOTE 500	R$ 16.497,04
281	QUADRA 20 - LOTE 487	R$ 26.958,48
282	QUADRA 13 - LOTE 363	R$ 26.042,16
283	QUADRA 18 - LOTE 427	R$ 27.577,11
284	QUADRA 9 - LOTE 303	R$ 25.685,47
285	QUADRA 24 - LOTE 584	R$ 26.065,66
286	QUADRA 8 - LOTE 229	R$ 26.317,32
287	QUADRA 20 - LOTE 480	R$ 25.982,08
288	QUADRA 8 - LOTE 215	R$ 14.286,10
289	QUADRA 3 - LOTE 52	R$ 16.672,64
290	QUADRA 18 - LOTE 421	R$ 24.901,95
291	QUADRA 17 - LOTE 414	R$ 22.098,22
292	QUADRA 8 - LOTE 244	R$ 12.157,17
293	QUADRA 3 - LOTE 75	R$ 17.157,00
294	QUADRA 20 - LOTE 506	R$ 22.407,76
295	QUADRA 20 - LOTE 486	R$ 22.209,06
296	QUADRA 8 - LOTE 214	R$ 14.450,29
297	QUADRA 3 - LOTE 55	R$ 21.146,27
298	QUADRA 12 - LOTE 342	R$ 14.319,53
299	QUADRA 13 - LOTE 364	R$ 14.319,53
300	QUADRA 14 - LOTE 372	R$ 15.477,88
301	QUADRA 16 - LOTE 397	R$ 16.921,90
302	QUADRA 19 - LOTE 448	R$ 21.482,26
303	QUADRA 19 - LOTE 449	R$ 21.482,26
304	QUADRA 19 - LOTE 450	R$ 21.482,26
305	QUADRA 31 - LOTE 814	R$ 22.654,35
306	QUADRA 2 - LOTE 20	R$ 14.885,70
307	QUADRA 9 - LOTE 301	R$ 15.567,61
308	QUADRA 8 - LOTE 213	R$ 15.374,80
309	QUADRA 31 - LOTE 812	R$ 18.577,44

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

310	QUADRA 20 - LOTE 499	R$ 16.497,04
311	QUADRA 8 - LOTE 240	R$ 15.091,00
312	QUADRA 8 - LOTE 220	R$ 14.399,25
313	QUADRA 20 - LOTE 483	R$ 19.555,49
314	QUADRA 5 - LOTE 131	R$ 22.738,56
315	QUADRA 31 - LOTE 816	R$ 15.111,65
316	QUADRA 3 - LOTE 47	R$ 24.604,88
317	QUADRA 11 - LOTE 320	R$ 28.551,18
318	QUADRA 12 - LOTE 338	R$ 12.641,46
319	QUADRA 9 - LOTE 268	R$ 28.727,62
320	QUADRA 27 - LOTE 691	R$ 22.324,30
321	QUADRA 26 - LOTE 656	R$ 19.264,88
322	QUADRA 26 - LOTE 659	R$ 25.560,25
323	QUADRA 18 - LOTE 426	R$ 2.270,77
324	QUADRA 28 - LOTE 758	R$ 21.569,24
325	QUADRA 18 - LOTE 422	R$ 23.741,29
326	QUADRA 27 - LOTE 680	R$ 20.231,38
327	QUADRA 24 - LOTE 594	R$ 24.164,46
328	QUADRA 24 - LOTE 593	R$ 23.509,99
329	QUADRA 9 - LOTE 295	R$ 14.648,80
330	QUADRA 31 - LOTE 828	R$ 18.616,83
331	QUADRA 10 - LOTE 311	R$ 15.670,58
332	QUADRA 19 - LOTE 467	R$ 19.055,77
333	QUADRA 9 - LOTE 298	R$ 34.188,97
334	QUADRA 3 - LOTE 66	R$ 23.075,65
335	QUADRA 4 - LOTE 122	R$ 30.960,05
336	QUADRA 7 - LOTE 193	R$ 14.261,31
337	QUADRA 7 - LOTE 194	R$ 14.261,31
338	QUADRA 2 - LOTE 32	R$ 27.381,48
339	QUADRA 31 - LOTE 810	R$ 18.856,78
340	QUADRA 8 - LOTE 248	R$ 17.538,77
341	QUADRA 3 - LOTE 51	R$ 20.335,68
342	QUADRA 8 - LOTE 237	R$ 15.414,49
343	QUADRA 8 - LOTE 245	R$ 24.039,49
344	QUADRA 4 - LOTE 95	R$ 18.935,98
345	QUADRA 23 - LOTE 566	R$ 16.324,37
346	QUADRA 24 - LOTE 592	R$ 16.266,00
347	QUADRA 26 - LOTE 669	R$ 16.197,49
348	QUADRA 17 - LOTE 415	R$ 32.144,24
349	QUADRA 14 - LOTE 370	R$ 14.689,70
350	QUADRA 7 - LOTE 191	R$ 15.587,66
351	QUADRA 7 - LOTE 192	R$ 15.587,66
352	QUADRA 9 - LOTE 256	R$ 17.791,40
353	QUADRA 9 - LOTE 259	R$ 33.980,35
354	QUADRA 20 - LOTE 485	R$ 25.953,35

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

355	QUADRA 4 - LOTE 99	R$ 29.589,50
356	QUADRA 24 - LOTE 590	R$ 25.097,28
357	QUADRA 7 - LOTE 195	R$ 14.787,72
358	QUADRA 12 - LOTE 341	R$ 15.616,21
359	QUADRA 8 - LOTE 217	R$ 14.309,93
360	QUADRA 11 - LOTE 329	R$ 14.968,12
361	QUADRA 2 - LOTE 24	R$ 14.128,42
362	QUADRA 2 - LOTE 25	R$ 14.128,42
363	QUADRA 34 - LOTE 864	R$ 14.811,23
364	QUADRA 24 - LOTE 589	R$ 20.990,16
365	QUADRA 15 - LOTE 391	R$ 15.246,33
366	QUADRA 2 - LOTE 43	R$ 15.672,59
367	QUADRA 10 - LOTE 309	R$ 16.859,69
368	QUADRA 2 - LOTE 36	R$ 27.317,95
369	QUADRA 9 - LOTE 255	R$ 19.957,94
370	QUADRA 19 - LOTE 441	R$ 21.960,28
371	QUADRA 7 - LOTE 170	R$ 17.302,60
372	QUADRA 8 - LOTE 236	R$ 4.743,15
373	QUADRA 25 - LOTE 608	R$ 22.764,37
374	QUADRA 31 - LOTE 823	R$ 18.895,78
375	QUADRA 31 - LOTE 827	R$ 18.616,83
376	QUADRA 2 - LOTE 31	R$ 15.547,84
377	QUADRA 1 - LOTE 3	R$ 14.613,03
378	QUADRA 1 - LOTE 4	R$ 14.613,03
379	QUADRA 26 - LOTE 671	R$ 20.776,41
380	QUADRA 7 - LOTE 163	R$ 15.415,24
381	QUADRA 28 - LOTE 733	R$ 19.638,16

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO III
FLUXO DE PAGAMENTO DO(S) CRI

Data	Juros	% de Amortização
18/04/2021	Sim	0,9520%
18/05/2021	Sim	0,7181%
18/06/2021	Sim	0,7500%
18/07/2021	Sim	0,9784%
18/08/2021	Sim	0,8066%
18/09/2021	Sim	0,7607%
18/10/2021	Sim	0,8130%
18/11/2021	Sim	0,7711%
18/12/2021	Sim	0,8980%
18/01/2022	Sim	1,6569%
18/02/2022	Sim	0,9780%
18/03/2022	Sim	0,8962%
18/04/2022	Sim	0,4880%
18/05/2022	Sim	0,8177%
18/06/2022	Sim	0,8674%
18/07/2022	Sim	1,1217%
18/08/2022	Sim	0,8809%
18/09/2022	Sim	0,8616%
18/10/2022	Sim	0,9120%
18/11/2022	Sim	0,8835%
18/12/2022	Sim	1,0225%
18/01/2023	Sim	1,8486%
18/02/2023	Sim	1,1100%
18/03/2023	Sim	1,0320%
18/04/2023	Sim	0,6153%
18/05/2023	Sim	1,0131%
18/06/2023	Sim	1,0730%
18/07/2023	Sim	1,3845%
18/08/2023	Sim	1,1271%
18/09/2023	Sim	1,1235%
18/10/2023	Sim	1,1867%
18/11/2023	Sim	1,1603%
18/12/2023	Sim	1,3259%
18/01/2024	Sim	2,2842%
18/02/2024	Sim	1,4450%
18/03/2024	Sim	1,3628%
18/04/2024	Sim	0,8921%
18/05/2024	Sim	1,3894%
18/06/2024	Sim	1,4303%
18/07/2024	Sim	1,8335%

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

18/08/2024	Sim	1,5081%
18/09/2024	Sim	1,5146%
18/10/2024	Sim	1,6411%
18/11/2024	Sim	1,5828%
18/12/2024	Sim	1,7279%
18/01/2025	Sim	2,8048%
18/02/2025	Sim	1,9213%
18/03/2025	Sim	1,8181%
18/04/2025	Sim	1,2463%
18/05/2025	Sim	1,8194%
18/06/2025	Sim	1,8648%
18/07/2025	Sim	2,3806%
18/08/2025	Sim	2,0257%
18/09/2025	Sim	2,0292%
18/10/2025	Sim	2,1506%
18/11/2025	Sim	2,1238%
18/12/2025	Sim	2,3425%
18/01/2026	Sim	3,7314%
18/02/2026	Sim	2,6661%
18/03/2026	Sim	2,5262%
18/04/2026	Sim	1,6443%
18/05/2026	Sim	2,1869%
18/06/2026	Sim	2,0619%
18/07/2026	Sim	2,3659%
18/08/2026	Sim	1,7425%
18/09/2026	Sim	1,6022%
18/10/2026	Sim	1,6056%
18/11/2026	Sim	1,5030%
18/12/2026	Sim	1,5676%
18/01/2027	Sim	2,7446%
18/02/2027	Sim	1,4968%
18/03/2027	Sim	1,3029%
18/04/2027	Sim	0,3265%
18/05/2027	Sim	1,2589%
18/06/2027	Sim	1,2552%
18/07/2027	Sim	1,5040%
18/08/2027	Sim	1,4001%
18/09/2027	Sim	1,3464%
18/10/2027	Sim	1,3841%
18/11/2027	Sim	1,3799%
18/12/2027	Sim	1,5524%
18/01/2028	Sim	2,9731%
18/02/2028	Sim	1,6445%
18/03/2028	Sim	1,5638%
18/04/2028	Sim	0,4314%

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

18/05/2028	Sim	1,5157%
18/06/2028	Sim	1,5912%
18/07/2028	Sim	1,8497%
18/08/2028	Sim	1,6625%
18/09/2028	Sim	1,7172%
18/10/2028	Sim	1,7228%
18/11/2028	Sim	1,7366%
18/12/2028	Sim	1,9796%
18/01/2029	Sim	3,7215%
18/02/2029	Sim	2,0432%
18/03/2029	Sim	1,9018%
18/04/2029	Sim	0,2518%
18/05/2029	Sim	1,5942%
18/06/2029	Sim	1,5623%
18/07/2029	Sim	1,8899%
18/08/2029	Sim	1,5290%
18/09/2029	Sim	1,5975%
18/10/2029	Sim	1,5581%
18/11/2029	Sim	1,5782%
18/12/2029	Sim	1,8606%
18/01/2030	Sim	3,9263%
18/02/2030	Sim	1,9320%
18/03/2030	Sim	1,9469%
18/04/2030	Sim	0,1511%
18/05/2030	Sim	1,8975%
18/06/2030	Sim	1,9542%
18/07/2030	Sim	2,3661%
18/08/2030	Sim	2,0013%
18/09/2030	Sim	2,1238%
18/10/2030	Sim	2,1563%
18/11/2030	Sim	2,1660%
18/12/2030	Sim	2,5091%
18/01/2031	Sim	5,1712%
18/02/2031	Sim	2,6060%
18/03/2031	Sim	2,6153%
18/04/2031	Sim	0,2561%
18/05/2031	Sim	2,5134%
18/06/2031	Sim	2,6048%
18/07/2031	Sim	3,2562%
18/08/2031	Sim	2,8277%
18/09/2031	Sim	3,0228%
18/10/2031	Sim	3,0996%
18/11/2031	Sim	3,1948%
18/12/2031	Sim	3,7681%
18/01/2032	Sim	7,6556%

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

18/02/2032	Sim	4,1269%
18/03/2032	Sim	4,2638%
18/04/2032	Sim	0,7800%
18/05/2032	Sim	4,3148%
18/06/2032	Sim	4,4813%
18/07/2032	Sim	5,6159%
18/08/2032	Sim	5,0833%
18/09/2032	Sim	5,5481%
18/10/2032	Sim	5,7722%
18/11/2032	Sim	6,1243%
18/12/2032	Sim	7,3747%
18/01/2033	Sim	14,6785%
18/02/2033	Sim	9,1059%
18/03/2033	Sim	9,9390%
18/04/2033	Sim	2,5518%
18/05/2033	Sim	10,6836%
18/06/2033	Sim	11,7040%
18/07/2033	Sim	12,9141%
18/08/2033	Sim	11,0399%
18/09/2033	Sim	11,7756%
18/10/2033	Sim	13,4580%
18/11/2033	Sim	15,4769%
18/12/2033	Sim	19,7122%
18/01/2034	Sim	37,5866%
18/02/2034	Sim	28,5554%
18/03/2034	Sim	29,3415%
18/04/2034	Sim	0,0000%
18/05/2034	Sim	32,7999%
18/06/2034	Sim	43,0888%
18/07/2034	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 fechada, 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 46ª 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, 29 de março de 2021.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Por: Vinicius Stopa
Diretor

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 46ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, 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, 29 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 46ª 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, 29 de março de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

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 46ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, 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 e que procedeu, nos termos do artigo 23, parágrafo único da referida lei, com o registro de 1 (uma) via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 29 de março de 2021, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, 29 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: AC3C4291-DD48-42D2-BCB3-B6A1AA68DA33

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

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 seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA CPF n.º: 009.635.843-24

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 Séries: 46ª Série Emissor: Travessia Securitizadora S.A. Quantidade: 7.592 (sete mil quinhentos e noventa e dois) 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, 29 de março de 2021.

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.