



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 93ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



Travessia Securitizadora S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 26.609.050/0001-64

Celebrado entre

Travessia Securitizadora S.A.
na qualidade de Emissora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

Travessia Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos;

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições adiante descritos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Agente de Medição”	É a pessoa física ou jurídica especializada, a ser contratada pela Securitizadora, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras realizadas no desenvolvimento do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.

“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Avalista(s)”	São as pessoas, físicas e/ou jurídicas, que prestam o Aval, conforme identificadas na CCB na qualidade de “Avalista(s)”.
“Banco Liquidante”	A Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI.
“CCB”	A Cédula de Crédito Bancário nº 2112160323/OEI, no valor de até R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), emitida, nesta data, pela Devedora em favor da Instituição Financeira e cedida, também nesta data, à Securitizadora.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida, pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Comissão de Corretagem”	Os recursos oriundos dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, que compreendem ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos Adquirentes, nos termos dos respectivos

	Contratos de Venda e Compra. A Comissão de Corretagem deverá corresponder a, no máximo, 6% (seis por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Condições Precedentes”	São as condições precedentes, conforme listadas na CCB, que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos do Fundo de Obras, possam ser liberados para a Devedora, o que será feito exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na CCB.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 33703-1, mantida na agência n.º 8499 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora, identificada na CCB.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Cessão”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o(s) Garantidor(es), na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série, da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

<p>“Contratos de Venda e Compra”</p>	<p>São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.</p>
<p>“Controlada(s)”</p>	<p>Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.</p>
<p>“Controlador(as)”</p>	<p>Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.</p>
<p>“Controle”</p>	<p>O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13.</p>
<p>“CPF”</p>	<p>O Cadastro de Pessoas Físicas.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Credora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.</p>
<p>“CRI em Circulação”</p>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer Controladora, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); e (iv) Funcionários e/ou Representantes da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares).

“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 93ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Destinação”	O cronograma tentativo e semestral estipulado no Anexo XII que estabelece a previsão de Destinação de Recursos (Gastos Futuros), pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da CCB.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro estipulado na CCB que, entre outras informações, estabelece a previsão mensal de despesas de desenvolvimento do Empreendimento.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.
“Data de Integralização dos CRI”	Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento de amortização e de Remuneração estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI (ou seja, a última Data de Pagamento), conforme indicada na Cláusula 3.1.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo IV da CCB.
“Despesas Imobiliárias”	São despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos

	termos das normas da CVM.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo IV da CCB.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; (iv) Despesas da Emissão; (v) Despesas da Emissão dos CRI; e (vi) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo IV da CCB.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos líquidos captados pela Devedora e oriundos da emissão desta Cédula, a ser implementada de acordo com os termos da cláusula segunda da CCB refletidos na Cláusula 3.15. deste instrumento), i.e., a Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer, conforme Anexo XII, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Devedora, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).
“Devedora”	A OVQ Empreendimento Imobiliário Ltda. , sociedade com sede na Rua das Arraias, nº 50, sala 507, CEP 12.246-330, São José dos Campos, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 37.728.674/0001-17.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (vii) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (viii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, excetuada a Comissão de Corretagem, na forma e prazos estabelecidos

	<p>nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.</p>
<p>“Documentos Comprobatórios (Destinação)”</p>	<p>Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.</p>
<p>“Documentos da Operação”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<p>“Emissão”</p>	<p>A emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.</p>
<p>“Empreendimento”</p>	<p>O empreendimento imobiliário chamado “Open View Aquarius” que será desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).</p>
<p>“Encargos Moratórios”</p>	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitos ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

	(iii) <u>Despesas</u> : reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Escriturador”	A Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar A (Parte), São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na cláusula sétima da CCB, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da referida Cédula e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de Despesas da Operação por parte da Devedora durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Obras sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI e complementado com os recursos oriundos das demais integralizações dos CRI, mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundos”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundos; e (v) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidor(es)”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Avalista(s); (ii) Devedora, na qualidade de fiduciante do(s) Imóvel(is) Garantia (e Unidades, conforme o caso) e dos Direitos Creditórios; e (iii) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Anexo XII.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) e/ou respectivas frações ideais que será(ão) objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificado(s) na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
“Imóveis”	<p>São, quando denominados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) Imóvel(is) Garantia; (iii) Empreendimento; e (iv) Unidades.
“Instituição Financeira” ou “Cedente”	A QI Sociedade de Crédito Direto S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.450-030, São Paulo, SP, e inscrita no CNPJ sob o n.º 32.402.502/0001-35.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 480”	A Instrução da CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 547”	A Instrução da CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014.
“Instrução CVM 625”	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.

“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Profissionais”	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Em certificados de depósitos bancários com liquidez diária, emitidos por instituições <i>financeiras</i> que tenham a classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings;

	<p>e/ou (b) Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;</p> <p>(ii) Fundos de investimento de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; e/ou</p> <p>(iii) Operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings; e/ou (b) Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.</p>
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</p> <p>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</p> <p>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</p> <p>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</p> <p>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</p> <p>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</p> <p>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</p> <p>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</p> <p>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</p> <p>(x) Código Penal;</p> <p>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</p> <p>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</p>

	(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das respectivas jurisdições.
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.024”	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
“Lei 13.476”	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.938”	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
“Liberações”	É cada liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora, o que será feito em parcelas, conforme o Cronograma de Obras e disposições da CCB, após o cumprimento das Condições Precedentes.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo(s) Avalista(s) por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, prêmios, multas e encargos, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de prêmios, bem como de juros e amortização dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;

	<p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCB, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <p>(i) Garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</p> <p>(iii) Ato, contrato ou instrumento acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p> <p>(i) Pagamento das Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, se aplicável e caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável; (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (vi) Amortização ordinária da CCB, se aplicável no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e (vii) Amortização extraordinária compulsória da CCB.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários e CCB; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; e (v) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, em caso de amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa do saldo devedor da presente Cédula, nos termos da CCB. Para fins de cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado será utilizada a fórmula constante na CCB.

“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no desenvolvimento do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado trimestralmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento, do ponto de vista físico e financeiro e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do anexo III da CCB, para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
“Remuneração”	A remuneração dos CRI (DI), que tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma pessoa jurídica, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Retenções”	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, quais sejam, os montantes necessários para: (i) a constituição dos Fundos; e (ii) o pagamento das Despesas Iniciais, incluindo eventuais despesas do Patrimônio Separado, se aplicável.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Travessia Securitizadora S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, i.e., titulares dos CRI.

“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor da Cessão”	O valor de até R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), devido pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor do Fundo de Obras”	O valor equivalente a R\$ 20.047.527,76 (vinte milhões quarenta e sete mil quinhentos e vinte e sete reais e setenta e seis centavos).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor correspondente a, no mínimo, à soma de 2 (duas) parcelas de amortização programada e Remuneração dos CRI, imediatamente vincendas.
“Valor Inicial do Fundo de Obras”	O valor equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
“Valor do Principal”	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo da CCB.
“Valor dos Créditos Imobiliários”	O valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 2.10.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.
“VX Informa”	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da CCB.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 14 de dezembro de 2021, a qual será registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto na CCB.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da CCB.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissor da CCI.* Emissora;

- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(is) descritos na CCB;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O Cartório de Registro de Imóveis indicado na CCB;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) indicada(s) na CCB;
- (vi) *Situação do Registro.* O(s) imóvel(is) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (viii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), observado o disposto na CCB;
- (ix) *Correção Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados com base na variação acumulada do IPCA.
- (x) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos, nos termos da CCB; e
- (xi) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberação de Recursos. Os recursos da(s) respectiva(s) integralização(ões) serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em tranches, pela Emissora à Devedora, nos termos da CCB, observadas as Retenções.

2.12.1. O pagamento das Liberações será realizado pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, sempre e quando as Condições Precedentes para a Liberação estiverem cumpridas e os CRI tenham sido integralizados em montante suficiente para viabilizar a respectiva Liberação, observado o disposto na CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

CRI da 93ª Série	
Emissão	1ª
Série	93ª
Quantidade de CRI	22.000 (vinte e duas mil) unidades

Valor Total da Emissão	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	15 dezembro de 2021.
Data de Vencimento	20 de janeiro de 2025
Prazo da Emissão	1.131 (um mil cento e trinta e um) dias contados da Data de Emissão.
Local de Emissão	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Juros Remuneratórios	10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados com base na variação acumulada do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I, observada a carência prevista no referido anexo.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	20 de janeiro de 2025.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I.
Primeiro pagamento de Remuneração	20 de janeiro de 2022.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 9.514.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	As Garantias, conforme descritas na Cláusula Oitava.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo IX.

3.2. **Depósito para Distribuição e Negociação.** Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada com intermediação do

Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476, em regime de melhores esforços, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada a Investidores Profissionais, com intermediação do Coordenador Líder e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI 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.

3.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição, nos termos da Cláusula 3.11.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao Valor Nominal Unitário (i) na primeira Data de Integralização; ou (ii) Valor Nominal atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.15. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o desenvolvimento e construção do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), especificamente por meio da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), nos termos desta Cláusula 3.15.

3.15.1. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme o disposto na CCB.

3.15.2. Os Documentos da Operação aplicáveis poderão ser objeto de aditamento para fins de atualização da parcela da Destinação de Recursos a ser aplicada ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) constante no Anexo XII.

3.15.3. A Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos por meio da CCB, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.15.4. A Devedora autorizou a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem a Destinação de Recursos, a qualquer tempo, por força de solicitação expedida por órgãos públicos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.15.5. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de autoridades ou órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos

Documentos Comprobatórios (Destinação) que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.15.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Cédula para Destinação de Recursos pela análise dos Documentos Comprobatórios (Destinação) fornecidos pela Devedora, nos termos da CCB e deste instrumento.

3.15.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Cédula em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio de relatórios e documentos referidos na CCB e neste instrumento (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.15.8. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na Cédula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.15.9. O valor da indenização prevista acima está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento, bem como dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.15.10. *Destinação de Recursos (Gastos Futuros)*. Os recursos captados por meio da presente Cédula para Destinação de Recursos (Gastos Futuros) deverão ser destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma de Destinação, observado o disposto abaixo.

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

3.15.10.2. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, no último Dia Útil dos meses de novembro e maio, Relatório Semestral com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) aplicado no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).

3.15.10.3. A Devedora se comprometeu a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o 60º (sexagésimo) dia anterior à Data de Vencimento, os Documentos Comprobatórios (Destinação) que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB em observância à Destinação de Recursos.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

- 4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.
- 4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA, calculada *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, calculado de acordo com a fórmula constante no Anexo XI.
- 4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo XI.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

- 5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observada a carência.
- 5.2. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização mensal será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo XI.
- 5.2.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.
- 5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.
- 5.3. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento.
- 5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, primeiramente, todos os CRI, e observadas a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- 5.3.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.
- 5.3.3. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.4. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo XI.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula sétima da CCB.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.1.4. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Quatorze, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

6.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, exclusivamente na hipótese de ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item (iv) da cláusula 7.1 da CCB, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da CCB, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde da primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos Documentos da Operação, incluindo multas e despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da decretação do vencimento antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados inadimplidos, em nenhuma hipótese, quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

7.1.2. Após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se houver recursos livres na Conta Centralizadora, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, estes serão integralmente de titularidade da Emissora, observado, no entanto, a devolução à Cedente de eventual saldo dos Fundos após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Oitava, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Em decorrência do Contrato de Cessão, as Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora, que passa a ser a Emissora após a celebração do referido instrumento.

8.2.2. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia (o que vale inclusive para Garantias fiduciárias), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

8.2.3. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo ali estipulado, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos.

8.2.4. Sem prejuízo do fato de que a perfeita constituição das Garantias é parte das Condições Precedentes, a Emissora poderá (desde que previamente autorizada pelos Titulares de CRI) dispensar a constituição de alguma Garantia como Condição Precedente. Entretanto, ainda que tal constituição deixe de ser exigida como uma Condição Precedente, seguirá sendo exigida como obrigação da Devedora e dos respectivos Garantidores, de forma que as disposições acima, incluindo prazos, seguirão sendo aplicáveis mesmo diante da referida dispensa.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade

fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na liquidação da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.9. A Devedora não poderá, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos dos Fundos para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.2.10. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes

8.2.11. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.12. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI.

8.2.13. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.14. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.3. Aval. O(s) Avalista(s) se constituiu(constituíram), nos termos do Código Civil e da CCB, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado(s), solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

8.3.1. O(s) Avalista(s) declarou(declararam) estar(em) devidamente autorizado(s) a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso esta CCB venha a ser executada.

8.3.2. O(s) Avalista(s) deverá(ão) cumprir todas as suas obrigações decorrentes o Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

8.3.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelo(s) Avalista(s) mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.3.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que determinado(s) Avalista(s) é(são) sócio(s) da Devedora, de forma que possui(possuem) interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.3.5. O(s) Avalista(s) reconheceu(eram), nos termos da CCB, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.3.6. O(s) Avalista(s) poderá(ão) ser demandado(s) até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.3.7. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto abaixo.

8.4.1. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.5. Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta Centralizadora, e utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Nona.

8.5.2. Em caso de descumprimento de obrigação pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá excutir a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.6. Fundo de Reserva. Nos termos da CCB, as Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.6.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias, incluindo eventuais Despesas da Operação (caso aplicável), por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

8.6.2. Os recursos do Fundo de Reserva somente podem ser utilizados para os fins dispostos na CCB, e apenas por decisão da Emissora. Dessa forma, a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.6.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente o vencimento antecipado da CCB.

8.6.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.7. Fundo de Despesas. Nos termos da CCB, as Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para cobrir eventual inadimplemento de pagamento de Despesas da Operação por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins dispostos na CCB, e apenas por decisão da Emissora. Dessa forma, a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente o vencimento antecipado da CCB.

8.7.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.8. Fundo de Obras. Nos termos da CCB, as Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de cada integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, até que o Valor do Fundo de Obras seja atingido.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o adiantamento de custos a incorrer pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento, conforme previsão trimestral constante do Cronograma de Obras.

8.8.2. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento, e a liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá de acordo com as regras e critérios estabelecidos na CCB, para tanto.

8.8.3. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.8.4. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, desde que não haja atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

CLÁUSULA NONA – VENDA DAS UNIDADES E LIBERAÇÃO DE GARANTIAS

9.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas na CCB.

9.1.1. A Emissora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra das Unidades, entretanto, deve receber cópia de todo Contrato de Venda e Compra, em até 5 (cinco)

Dias Úteis a contar da sua celebração e, caso não receba, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto na Cláusula 9.2. não foi observado em um determinado Contrato de Venda e Compra, a Emissora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas na CCB, incluindo aquelas da cláusula 1.11 da CCB.

9.1.2. A Emissora se obriga a comparecer, na qualidade de interveniente quitante, ao contrato de financiamento de aquisição de Unidade a ser celebrado entre instituição financeira de primeira linha e o respectivo comprador da Unidade, sendo certo que o referido contrato deverá determinar que o pagamento do respectivo repasse seja feito diretamente na Conta Centralizadora.

9.1.3. Todos os contratos de financiamento de compra de Unidade enviados para assinatura da Emissora, desde que respeitado o disposto nesta Cláusula, deverão ser devolvidos devidamente assinados pela Emissora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis.

9.2. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra da(s) Unidade(s) deve ser feito de acordo com os boletos emitidos por meio da Conta Centralizadora, em benefício da Emissora;
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Emissora; e
- (iii) Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago com o pagamento dos boletos emitidos por meio da Conta Centralizadora, em benefício da Emissora, de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

9.2.1. Para os fins da Cláusula 9.2., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes da CCB.

9.3. Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre Unidades. A Devedora poderá requerer à Emissora a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre as Unidades, sendo certo que, para que o procedimento de liberação Alienação Fiduciária de Imóveis seja realizado, a Devedora deverá enviar à Emissora requerimento solicitando a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, acompanhado de:

- (i) Relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do respectivo Adquirente da Unidade a ser liquidada por meio do repasse); e
- (ii) Comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

9.3.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições listadas na Cláusula 9.3., a Emissora deverá anuir com a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio do envio de termo de liberação devidamente assinado para a Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

9.4. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.5. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integralmente depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Credora para amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da CCB, observado o disposto na Ordem de Prioridade de Pagamentos.

9.6. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam recebidos pela Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora se obrigou a repassar os referidos recursos à Emissora, semanalmente, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, a Devedora estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

9.7. Comissão de Corretagem. Sem prejuízo do acima disposto, a Comissão de Corretagem será paga diretamente à Devedora, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

9.7.1. Caso quaisquer recursos oriundos da Comissão de Corretagem sejam eventualmente depositados na Conta Centralizadora, a Emissora deverá repassar a totalidade dos referidos recursos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos referidos na Conta Centralizadora, mediante depósito na Conta da Devedora.

9.8. Informações fornecidas pela Devedora. Nos termos da CCB, a Devedora deverá, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento, pela Emissora, da gestão dos Direitos Creditórios.

CLÁUSULA DEZ– OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de dezembro de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, em 31 de dezembro de cada ano, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva

- publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
 - (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
 - (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
 - (viii) Enviar, em até 10 (dez) dias úteis após a integralização, a referida opinião legal ao Agente Fiduciário;
 - (ix) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
 - (x) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (xi) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiv) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xvi) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xviii) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

- (xix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xx) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Aceleração de Pagamento, Evento de Multa Indenizatória e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

10.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

10.3.1. 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 e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para

assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) Não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e
 - (d) Não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação às suas Controladoras indiretas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação às suas Controladoras indiretas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

10.3.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA ONZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

11.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as despesas da Operação, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia.

11.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) da CCB e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente da CCB e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e

- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

11.10.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

11.10.2. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais), corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

11.11. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora, observado o disposto na CCB:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e

- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xvii) As despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB;
- (xviii) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;
- (xix) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias;

- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas Controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.12. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nesta Cláusula Doze, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 11.11.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e

- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.12.1. 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 dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.12.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 11.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

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

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e da CCB e deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
 - (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
 - (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
 - (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
 - (f) Constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
 - (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;

- (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste instrumento;
- (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
- (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - Denominação da companhia ofertante;
 - Valor da emissão;
 - Quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - Espécie e garantias envolvidas;
 - Prazo de vencimento e taxa de juros;
 - Inadimplemento financeiro no período; e
 - Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração descrita acima será atualizada anualmente pela variação acumulada 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. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. Adicionalmente, será devida a parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data. Caso a operação seja desmontada, as parcelas indicadas acima serão devidas a título de “*abort fee*”.

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

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

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

12.5.4. 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 quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.5. 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 n.º 17.595.680/0001-36. As demais parcelas poderão ser faturadas por quaisquer outras empresas do grupo, de forma que sejam mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta de prestação de serviços.

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

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores 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 e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na 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) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 01/2021 SRE.

12.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

12.6.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

12.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.7.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 13.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação.

13.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Quatorze, e na Lei 9.514.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (v) Caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.4. A não realização da Assembleia acima mencionada, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme

deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida ação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIAS

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Pela Emissora;
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; e
- (iv) Pela Devedora.

14.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

14.3.2. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio

de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

14.3.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

14.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

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

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

14.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.8. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em Assembleia.

14.8.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da Remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado da CCB deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por

cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

14.8.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e, somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

14.12. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Instrução CVM 625.

14.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo VIII, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

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

CLÁUSULA DEZESSETE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DEZOITO – COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte:

Travessia Securitizadora S.A.

Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04.532-001

At.: Vinicius Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e operacoes@grupotravessia.com

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

18.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

19.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

19.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

19.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

19.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

19.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja o erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados

19.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

19.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

19.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

19.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

19.13. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

19.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

19.15. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

19.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

19.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, 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.

19.18.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes,

hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

19.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

19.20. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)*

Travessia Securitizadora S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Cargo: Diretor

CPF n.º: 218.718.568-09

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 396.270.368-38

Testemunhas:

Nome: Ducilene Gomes da Silva Nascimento

CPF n.º: 28.068.502-6

Nome: Luis Philipe Camano Passos

CPF n.º: 345.394.968-40

Cronograma de Pagamentos

Data de Pagamento	Juros	Taxa de Amortização
20/01/2022	Sim	Não
20/02/2022	Sim	Não
20/03/2022	Sim	Não
20/04/2022	Sim	Não
20/05/2022	Sim	Não
20/06/2022	Sim	Não
20/07/2022	Sim	Não
20/08/2022	Sim	Não
20/09/2022	Sim	Não
20/10/2022	Sim	Não
20/11/2022	Sim	Não
20/12/2022	Sim	Não
20/01/2023	Sim	Não
20/02/2023	Sim	Não
20/03/2023	Sim	Não
20/04/2023	Sim	Não
20/05/2023	Sim	Não
20/06/2023	Sim	Não
20/07/2023	Sim	Não
20/08/2023	Sim	Não
20/09/2023	Sim	Não
20/10/2023	Sim	Não
20/11/2023	Sim	Não
20/12/2023	Sim	Não
20/01/2024	Sim	Não
20/02/2024	Sim	Não
20/03/2024	Sim	Não
20/04/2024	Sim	Não
20/05/2024	Sim	Não
20/06/2024	Sim	Não
20/07/2024	Sim	Não
20/08/2024	Sim	Não
20/09/2024	Sim	Não
20/10/2024	Sim	Não
20/11/2024	Sim	Não
20/12/2024	Sim	Não
20/01/2025	Sim	100,0000%

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 16 de dezembro de 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Travessia Securitizadora S.A.							
CNPJ: 26.609.050/0001-64							
Endereço: Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA:							
OVQ Empreendimento Imobiliário Ltda.							
CNPJ: 37.728.674/0001-17							
Endereço: Rua das Arraias, nº 50, sala 507							
Bairro	Jardim Aquarius	Cidade	São José dos Campos	UF	SP	CEP	12.246-330
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 2112160323/OEI, celebrada pela Devedora em 16 de dezembro de 2021, no valor de até R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	Matrícula	Cartório	Endereço				
1	200.834	1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos – SP.	Lotes 04 e 05 da quadra B, frente para a Rua 02, Centro Empresarial Taquari, Serimbura, São José dos Campos/SP.				
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	16 de dezembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.126 (um mil cento e vinte e seis) dias, a contar da Data de Emissão dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	15 de janeiro de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.						
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Obras; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Data de Pagamento	Juros		Taxa de Amortização				
15/01/2022	Sim		Não				
15/02/2022	Sim		Não				
15/03/2022	Sim		Não				
15/04/2022	Sim		Não				
15/05/2022	Sim		Não				
15/06/2022	Sim		Não				
15/07/2022	Sim		Não				
15/08/2022	Sim		Não				
15/09/2022	Sim		Não				
15/10/2022	Sim		Não				
15/11/2022	Sim		Não				
15/12/2022	Sim		Não				
15/01/2023	Sim		Não				
15/02/2023	Sim		Não				

15/03/2023	Sim	Não
15/04/2023	Sim	Não
15/05/2023	Sim	Não
15/06/2023	Sim	Não
15/07/2023	Sim	Não
15/08/2023	Sim	Não
15/09/2023	Sim	Não
15/10/2023	Sim	Não
15/11/2023	Sim	Não
15/12/2023	Sim	Não
15/01/2024	Sim	Não
15/02/2024	Sim	Não
15/03/2024	Sim	Não
15/04/2024	Sim	Não
15/05/2024	Sim	Não
15/06/2024	Sim	Não
15/07/2024	Sim	Não
15/08/2024	Sim	Não
15/09/2024	Sim	Não
15/10/2024	Sim	Não
15/11/2024	Sim	Não
15/12/2024	Sim	Não
15/01/2025	Sim	100,0000%

Declaração da Emissora

Travessia Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

Travessia Securitizadora S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Cargo: Diretor

CPF n.º: 218.718.568-09

Declaração do Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, atua como instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 93ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, em 16 de dezembro de 2021, entre a **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o n.º 0001, série única ("**CCI**"), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida Lei, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, assinado digitalmente, datado de hoje, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

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 05.425-020.
Cidade / Estado: São Paulo, SP.
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88.
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Flavio Scarpelli de Souza
Número do Documento de Identidade: 30.372.545-X SSP/SP
CPF n.º: 293.224.508-27

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 93ª
Emissor: **Travessia Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64.
Quantidade: 22.000 (vinte e dois mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Flavio Scarpelli de Souza
Cargo: Diretor
CPF n.º: 293.224.508-27

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Declaração do Coordenador Líder

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão (“**Emissão**”) da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: André Cunha de Souza
CPF nº: 169.353.258-11

Nome: Adston Barros Nascimento
CPF nº: 338.034.768-01

Tributação dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

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

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

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

investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo

8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

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

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

Contribuição PIS e COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

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

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades

de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou das Garantidoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, 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 EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à

Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o

que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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 ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Perda de pessoal importante

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

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Risco de crédito

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

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

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

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante

serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora é inferior ao valor total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

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

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

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco Referente à garantia de Aval

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a

capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

Risco relacionado ao(s) Avalista(s) pessoa(s) física(s).

Na hipótese de eventual falecimento do(s) Avalista(s) pessoa(s) física(s), a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que o Aval por ele(s) prestado(s), quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.

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

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Risco de Desapropriação de Imóvel(is) Destinatário(s).

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, no caso do(s) Imóvel(is), podendo, ensejar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

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

Demais riscos

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

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Travessia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob nº 26.609.050/0001-64:::

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	17I0163199	R\$ 14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	HL FARIA LIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	18G0818928	R\$ 8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	LOTE 5	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	18G0818929	R\$ 3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	LOTE 5	Adimplente	Aval, Subordinação
CRI	18L1208617	R\$ 12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	20/12/2018	20/02/2028	FITTING	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	18L1209097	R\$ 5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	FITTING	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19E0968002	R\$ 15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	CBA FMU	Inadimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19G0835159	R\$ 19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19G0835160	R\$ 9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	19I0755306	R\$ 19.355.000,00	19.355	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	MZM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	19I0737673	R\$ 8.295.000,00	8.295	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	19L0899539	R\$ 44.621.000,00	44.621	IPCA + 6,00 %	1	30	16/12/2019	15/01/2036	CANOPUS TRV	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	19L0989477	R\$ 13.193.000,00	13.193	IGPM + 12,50 %	1	26	30/12/2019	18/12/2029	LOTELAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	CRA02000003	R\$ 15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CRA02000004	R\$ 5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	19L0989686	R\$ 4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2033	NOVA SOUSA	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20C0139730	R\$ 47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	33	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV II	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	20C0139788	R\$ 47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	34	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV III	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	20A1044659	R\$ 4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	IMOGUIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	20A1044643	R\$ 8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	NABILEQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20C0937316	R\$ 10.000.000,00	10.000	IGPM + 6,00 %	1	35	12/03/2020	12/03/2025	BZLOG	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	20F0704753	R\$ 233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	AVM	Adimplente	Fundo
CRI	20H0775484	R\$ 40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,68 %	1	31	25/08/2020	18/02/2031	ATMOSFERA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20I0784087	R\$ 14.500.000,00	14.500	IPCA + 12,00 %	1	37	22/09/2020	10/09/2024	PATIO LUSITANIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	20J0545879	R\$ 25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	40	02/10/2020	16/09/2035	ITUPEVA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20J0546570	R\$ 8.000.000,00	8.000	IPCA + 23,75 %	1	41	02/10/2020	16/09/2035	ITUPEVA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20J0794379	R\$ 23.336.000,00	23.336	IGPM + 12,10 %	1	43	06/10/2020	18/07/2035	LOTELAR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	20H0874600	R\$ 21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30 %	38	1	22/10/2020	18/04/2033	MANTIQUEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20J0909894	R\$ 44.440.000,00	44.440	IPCA + 6,00 %	1	44	30/10/2020	10/01/2036	CANOPUS IV	Adimplente	Fundo, Fiança
CRA	CRA020003PT	R\$ 84.000.000,00	#####	CDI + 5,00 %	4	1	16/11/2020	16/05/2026	BELA SEMENTES	Adimplente	
CRA	CRA020003PU	R\$ 21.000.000,00	21.000	CDI	4	2	16/11/2020	16/05/2026	BELA SEMENTES	Adimplente	

CRI	20K0779277	R\$ 38.000.000,00	38.000	IGPM + 11,00 %	1	42	18/11/2020	18/05/2033	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	21A0859460	R\$ 13.000.000,00	13.000	IPCA + 15,00 %	1	45	26/01/2021	10/08/2023	LIFTPLAN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	21B0756405	R\$ 60.000.000,00	60.000	IPCA + 9,30 %	1	48	19/02/2021	19/02/2031	SERPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	21C0789502	R\$ 50.000.000,00	50.000	IPCA + 12,00 %	1	49	18/03/2021	18/04/2024	VICTORIA BRASIL	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	21C0818353	R\$ 7.592.000,00	7.592	IPCA + 13,10 %	1	46	29/03/2021	18/07/2034	LAGO DAS COLINAS	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21D0736598	R\$ 80.425.000,00	80.425	IPCA + 12,15 %	1	47	19/04/2021	12/11/2034	VANVERA	Adimplente	Aval
CRI	21E0665350	R\$ 26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,00 %	1	50	19/05/2021	24/04/2026	SOLFARMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	21E0823289	R\$ 22.605.000,00	22.605	IPCA + 13,49 %	1	56	28/05/2021	18/05/2036	NABILEQUE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	CRA0210013E	R\$ 18.000.000,00	18.000	CDI + 8,00 %	9	1	28/05/2021	20/05/2024	AGROFITO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	CRA02100193	R\$ 35.000.000,00	3.500	CDI + 3,50 %	6	1	18/06/2021	22/06/2026	RIO BRANCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	CRA02100194	R\$ 15.000.000,00	1.500	CDI + 3,00 %	6	2	18/06/2021	22/06/2026	RIO BRANCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	CRA0210013H	R\$ 10.500.000,00	10.500	CDI + 9,69 %	9	2	28/05/2021	20/05/2024	AGROFITO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA		R\$ 12.000.000,00	12.000	CDI + 1,00 %	9	3	28/05/2021	20/05/2024	AGROFITO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	21F1147735	R\$ 28.865.000,00	28.865	IPCA + 10,00 %	1	65	30/06/2021	18/11/2035	BARREIRAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21H0862845	R\$ 31.048.000,00	31.048	IPCA + 6,50 %	1	82	20/08/2021	22/08/2035	RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	21H0865631	R\$ 22.052.000,00	22.052	IPCA + 6,50 %	1	83	20/10/2021	22/08/2035	RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21H1003998	R\$ 25.000.000,00	25.000	IPCA + 13,00 %	1	68	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1004301	R\$ 25.000.000,00	25.000	IPCA + 16,40 %	1	69	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1005977	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	70	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1006006	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	71	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007735	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	72	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007831	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	73	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007844	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	74	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1007858	R\$ 18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	75	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1079665	R\$ 20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00 %	1	57	25/08/2021	20/08/2026	ECHER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	21H1079666	R\$ 30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,50 %	1	58	25/08/2021	22/03/2027	ECHER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	21H1088438	R\$ 6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	84	27/08/2021	18/09/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	21H1089110	R\$ 6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,15 %	1	85	27/08/2021	18/09/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo

CRI	21J0843528	R\$ 28.640.000,00	28.640	IPCA + 5,35 %	1	51	15/10/2021	15/03/2023	EZTEC	Adimplente	Fundo
CRI	21J0989122	R\$ 31.100.000,00	31.100	IPCA + 11,35 %	1	54	22/10/2021	18/02/2028	BRAVA MUNDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	21K0002027	R\$ 62.666.000,00	62.666	IPCA + 11,35 %	1	86	03/11/2021	20/04/2034	LAGOA QUENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação
CRI	21K0002028	R\$ 39.695.000,00	39.695	IPCA + 11,35 %	1	87	03/11/2021	20/04/2034	LAGOA QUENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21K0591458	R\$ 56.000.000,00	56.000	IGPM + 11,00 %	1	92	09/11/2021	19/10/2030	GUESTIER II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	CRA021004NO	R\$ 13.000.000,00	13.000	CDI + 6,50 %	12	1	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	CRA021004NR	R\$ 2.000.000,00	2.000	CDI + 1,00 %	12	2	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	CRA021004NR	R\$ 5.000.000,00	5.000	CDI + 9,00 %	12	3	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRI		R\$ 19.040.000,00	19.040	IPCA + 7,50 %	1	91	15/12/2021	19/02/2030	GENIAL ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	RPDO11	R\$ 6.000.000,00	6.000	CDI + 8,75 %	1	1	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RPDO21	R\$ 4.000.000,00	4.000	CDI + 18,00 %	1	2	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB		R\$ 4.000.000,00	4.000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RPDO41	R\$ 6.000.000,00	6.000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSCF12	R\$ 90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSCF22	R\$ 19.000.000,00	19.000	IPCA + 12,30 %	2	2	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSCF32	R\$ 7.000.000,00	7.000	IPCA + 15,00 %	2	3	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB		R\$ 4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,00 %	2	4	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSSC11	R\$ 6.000.000,00	6.000	CDI + 12,00 %	1	1	25/06/2020	25/04/2023	SUPERSIM	Adimplente	
DEB		R\$ 4.000.000,00	4.000	CDI + 12,00 %	1	2	25/06/2020	25/04/2023	SUPERSIM	Adimplente	
DEB	SSSC12	R\$ 18.600.000,00	18.600	CDI + 11,33 %	2	1	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SSSC22	R\$ 6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	2	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB		R\$ 6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	3	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA11	R\$ 700.000.000,00	700.000	CDI + 1,50 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA21	R\$ 299.900.000,00	299.900	CDI + 5,00 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRVA12	R\$ 100.000.000,00	100.000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	NPL BRASIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TSCF11	R\$ 83.000.000,00	83.000	CDI + 6,00 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	MERCANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TSCF21	R\$ 17.000.000,00	17.000	CDI + 23,91 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	MERCANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA11	R\$ 50.000.000,00	50.000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	FERRATUM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA12	R\$ 10.000.000,00	10.000	Não há	2	1	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA22	R\$ 15.000.000,00	15.000	Não há	2	2	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSA32	R\$ 35.000.000,00	35.000	CDI + 9,00 %	2	3	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVIV11	R\$ 33.350.000,00	33.350	CDI + 5,50 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVIV21	R\$ 16.650.000,00	16.650	CDI + 7,00 %	1	2	26/11/2018	26/05/2023	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB		R\$ 50.000.000,00	50000000	150000%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	CARUANA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB		R\$ 12.000.000,00	12.000	200000%	2	1	23/11/2019	24/12/2024	POBRE JUAN	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TVSV22	R\$ 4.000.000,00	4.000	200000%	2	2	23/11/2019	23/11/2022	POBRE JUAN	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSE11	R\$ 332.000.000,00	332.000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSE12	R\$ 500.000.000,00	500.000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	NPL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TRIX11	R\$ 70.185.000,00	70185000	CDI + 4,03 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	PRAVALER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF11	R\$ 70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF21	R\$ 26.000.000,00	26.000	CDI + 13,00 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVCF31	R\$ 4.000.000,00	4.000	CDI + 13,00 %	1	3	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSX11	R\$ 500.000.000,00	500.000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	BTG III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TVSC11	R\$ 9.975.000,00	9.975	200000%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TVSC21	R\$ 9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

DEB		R\$ 50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Adimplente	
DEB	TMPT11	R\$ 70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TMPT21	R\$ 30.000.000,00	30.000	CDI + 13,00 %	1	2	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Fórmulas e Metodologias de Cálculos

(1) Cálculo da Amortização

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Emissão dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

(1) Valor Nominal Unitário Atualizado

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

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

VNb = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho.

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA utilizado no último mês de atualização, para a primeira atualização, será utilizado o número-índice divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização, para o caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro;

dct = número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dct um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, será atribuído 30 dias corridos ao dct .

(2) Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais,

sem arredondamento;

VNa = conforme definido no item 1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator\ Juros = (1 + i)^{\frac{30 \frac{dcp}{dct}}{360}}$$

i = conforme a Cláusula 3.1., acima.

dcp = Conforme definido no item 1 acima.

dct = Conforme definido no item 1 acima.

(2) Cálculo do Resgate Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

Destinação de Recursos – Imóvel(is) Destinatário(s) e Despesas Imobiliárias

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel(is) Destinatário(s)	Proprietário	Endereço	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Imóvel Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Imóvel Alvo
"Open View Aquarius"	OVQ Empreendimento Imobiliário Ltda.	Lotes 04 e 05 da quadra B, frente para a Rua 02, Centro Empresarial Taquari, Serimbura, São José dos Campos/SP	200.834	1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - SP	Destinação de Recursos (Gastos Futuros)	R\$ 20.047.527,76	100%

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em % do valor líquido captado)

Imóvel(is) Destinatário(s)	2ºSemestre/21	1ºSemestre/22	2ºSemestre/22
"Open View Aquarius"	30%	40%	30%