



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 49ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

celebrado entre

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
como Emissora

e

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

com assinatura dos Avalistas

Datado de 18 de março de 2021

Sumário

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	23
CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	25
CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO	26
CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO	29
CLÁUSULA OITAVA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	30
CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	31
CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	33
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	35
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO	39
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES	47
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DA EMISSÃO	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIAS	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO	58
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS	58
ANEXO II	75
ANEXO III	76
ANEXO IV(a)	77
ANEXO IV(b)	78
ANEXO IV(c)	79
ANEXO IV(d)	80

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
DA 49ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001 (“Emissora”); e

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

e, ainda, na qualidade de avalistas,

FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.702/0001-45, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Feito”, “Devedora” ou “Avalista I”);

ALJL PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.747.406/0001-26, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“ALJL” ou “Avalista II”);

VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Victoria Brasil” ou “Avalista III”);

AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.698/0001-15, com sede na Comunidade Povoado Assentame Curral Velho, n.º 20, Cascalho do Manco, na cidade de Itapicuru, estado da Bahia, CEP: 48.475-000, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Avanço” ou “Avalista IV”);

STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELI, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.411.262/0001-06, com sede na Avenida Humaitá, n.º 908, sala 11 – Zona 04, na cidade de Maringá, estado do Paraná, CEP: 87.014-200, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Stati” ou “Avalista V”); e

GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação n.º 06291981847, expedida pelo

DETRAN/PR, inscrito no CPF/ME sob o n.º 061.010.229-00, residente e domiciliado à Rua Vaz Caminha, n.º 1.254, Zona 02, na cidade de Maringá, estado do Paraná, CEP: 87.010-420 (“Guilherme” ou “Avalista VI” e, em conjunto com Feito, ALJL, Victoria Brasil, Avanço e Stati, os “Garantidores” ou “Avalistas”);

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

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Termo de Securitização de Créditos da 49ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão do(s) CRI, abaixo definido, pela Emissora, de acordo com o artigo 8º e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009 (“ICVM 476”), e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificado no Preâmbulo deste Termo.
“ <u>Alienação Fiduciária dos Imóveis</u> ” ou “ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Significa a garantia real de alienação fiduciária dos 186 (cento e oitenta e seis) imóveis do Loteamento denominado “Portal do Lago Residence” listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de titularidade da Devedora, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos Imóveis, o produto de eventual venda, permuta ou alienação dos Imóveis, que contarão com casas construídas e devidamente averbadas nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis (“ <u>Lotes</u> ” ou “ <u>Imóveis</u> ”), que deverão ter a alienação fiduciária gravada em suas respectivas matrículas a partir desta data.
“ <u>Amortização Programada dos CRI</u> ”	Significa a amortização programada dos CRI, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo III .
“ <u>ANBIMA</u> ”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“ <u>Assembleias Gerais</u> ”	Significam as Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

“ <u>Aval</u> ”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI, nos termos dos itens 15.3 e seguintes, abaixo.
“ <u>Avalista I</u> ” ou “ <u>Devedora</u> ”	FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , qualificado(a) no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista II</u> ”	ALJL PARTICIPAÇÕES S.A. , qualificado(a) no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista III</u> ”	VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. , qualificado(a) no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista IV</u> ”	AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista V</u> ”	STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELI , qualificada no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalista VI</u> ”	GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO , qualificado no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Avalistas</u> ”	O Avalista I, o Avalista II, o Avalista III, o Avalista IV, o Avalista V e o Avalista VI quando referidos em conjunto.
“ <u>B3 (Segmento Cetip UTVM)</u> ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.
“ <u>CETIP21</u> ”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pelo Segmento Cetip UTVM.
“ <u>CCI</u> ”	Significam a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar os Créditos Imobiliários.
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	Cessão fiduciária: (i) da totalidade dos recebíveis presentes e futuros, a ser outorgada pela Victoria Brasil, com coobrigação da Victoria Brasil, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Construção (“ <u>Recebíveis de Construção</u> ”) celebrados pela Victoria Brasil com determinados contratantes (os “ <u>Devedores de Construção</u> ”); e (ii) da totalidade dos

	recebíveis presentes e futuros, a ser outorgada pela Devedora, com coobrigação da Devedora, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes da venda de casas do loteamento denominado “Portal do Lago Residence”, de titularidade da Emissora, provenientes da venda de casas construídas em referidos Lotes e/ou de referidos Lotes, conforme aplicável (“ <u>Recebíveis das Casas</u> ”) aos adquirentes (“ <u>Devedores das Casas</u> ”); conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis celebrado na presente data (“ <u>Recebíveis das Casas</u> ”, “ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ” e “ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”, respectivamente).
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 03 de junho de 2019.
“ <u>Código Civil</u> ”	Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada.
“ <u>Colocação Mínima</u> ”	É a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) , na forma prevista na Instrução CVM n.º 476, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI.
“ <u>Condições Precedentes da Primeira Integralização</u> ”	As condições precedentes para a integralização da primeira parcela das Debêntures, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 4.5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Condições Precedentes da Segunda Integralização</u> ”	As condições precedentes para a integralização da segunda parcela das Debêntures, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 4.5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Condições Precedentes das Integralizações Seguintes</u> ”	As condições precedentes para a integralização das parcelas subsequentes à segunda integralização das Debêntures, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 4.5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	Conta corrente simples de titularidade da Devedora, de sua livre movimentação, aberta junto ao banco Santander, agência 4505, conta n.º 13002745-6, ou qualquer outra que venha a ser indicada pela Devedora.

<p><u>“Conta do Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia</i>” celebrado entre a Devedora e a Emissora nesta data e tendo por objeto os Imóveis, onde é desenvolvido o Loteamento, de titularidade da Fiduciante.</p>
<p><u>“Contratos de Construção”</u></p>	<p>Significam os seguintes contratos cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária em garantia do pagamento das Obrigações Garantias:</p> <p>(i) Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado por CAPITAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.099.262/0001-13, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração de 7 (sete) meses, e valor de face de R\$ 2.947.000,00 (dois milhões, novecentos e quarenta e sete mil reais), datado de 23 de março de 2018, tendo sido aditado pelo 1º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 03 de abril de 2020, e pelo 2º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 04 de maio de 2020, com vencimento em 14 de novembro de 2024;</p> <p>(ii) Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado por AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.698/0001-15, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração até 20/12/2019, e valor de face de R\$ 7.747.915,98 (sete milhões, setecentos e quarenta e sete mil, novecentos e quinze reais e noventa e oito centavos), datado de 08 de fevereiro de 2019, tendo sido aditado pelo 1º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 02 de março de 2020, com vencimento em 07 de dezembro de 2024;</p>

	<p>(iii) Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado por CAPITAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.099.262/0001-13, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração de 7 (sete) meses, e valor de face de R\$ 2.008.149,45 (dois milhões, oito mil, cento e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), datado de 25 de fevereiro de 2019, tendo sido aditado pelo 1º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 30 de abril de 2020, e pelo 2º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 04 de maio de 2020, com vencimento em 30 de outubro de 2024;</p> <p>(iv) Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado por WTC BUSINESSES PARTICIPAÇÕES EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.739.978/0001-23, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração de 120 (cento e vinte) dias corridos, e valor de face de R\$ 2.295.000,00 (dois milhões, duzentos e noventa e cinco mil reais), datado de 28 de fevereiro de 2019, tendo sido aditado pelo 1º Aditamento ao Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado em 02 de junho de 2020, com vencimento em 25 de outubro de 2024;</p> <p>(v) Contrato Particular de Construção de Edificações celebrado por WTC BUSINESSES PARTICIPAÇÕES EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.739.978/0001-23, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração de 120 (cento e vinte) dias corridos, e valor de face de R\$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais), datado de 03 de abril de 2019, tendo sido aditado pelo 1º Aditamento ao Contrato Particular de Construção</p>
--	--

de Edificações celebrado em 29 de maio de 2020, com vencimento em 07 de janeiro de 2025;

(vi) Contrato de Fornecimento de Espaço Físico, Estrutura Operacional e Pessoal Qualificado, Para Desenvolvimento, Acompanhamento, Controles e Execução das Operações Administrativas celebrado por FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.702/0001-45, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração até 10/02/2025, e valor de face de R\$ 1.848.961,44 (um milhão, oitocentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), datado de 01 de julho de 2018, com vencimento em 30 de maio de 2023;

(vii) Contrato de Prestação de Serviços celebrado por FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.702/0001-45, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração de 15 (quinze) meses para a primeira etapa, e de 30 (trinta) meses para a 2ª etapa, e valor de face de R\$ 5.719.438,90 (cinco milhões, setecentos e dezenove mil, quatrocentos e trinta e oito reais e noventa centavos), datado de 31 de janeiro de 2019, com vencimento em 30 de setembro de 2023;

(viii) Contrato de Controle Técnico e Administrativo de Obras e Outras Avenças celebrado por FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.702/0001-45, e VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com prazo de duração até 15/02/2025, e valor de face de R\$ 2.449.948,70 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta centavos),

	datado de 01 de julho de 2018, com vencimento em 30 de maio de 2023.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis</i> ”, celebrado entre a Victoria Brasil, a Emissora e a Devedora nesta data, tendo por objeto a Cessão Fiduciária dos Recebíveis.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora</i> ”, celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM n.º 476.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<u>“Coobrigação”</u>	A Devedora se obrigou solidariamente pela solvência dos Devedores com relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada, sem qualquer benefício de ordem em relação aos Devedores e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 296 do Código Civil.
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da obrigação assumida pela Devedor no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a obrigação de pagamento do valor nominal unitário e da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“CRI” ou “Certificados de Recebíveis Imobiliários”</u>	Significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei n.º 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e na ICVM 414.

“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladas pela Emissora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Apuração</u> ”	Significa o 10º dia útil de cada mês.
“ <u>Data de Atualização</u> ”	Significa o dia 18 de cada mês.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 3.1
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa as datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme previsto no Anexo III do presente Termo, que deverá ser feita no dia 18 de cada mês a contar da data de subscrição dos CRI.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa a data em que o Investidor integralizou o(s) CRI subscrito(s) por ele. A integralização ocorrerá em até dois Dias Úteis, contados da data de subscrição do(s) CRI pelo Investidor.
“ <u>Debêntures</u> ”	São as Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciária e fidejussória, em série única, para colocação privada, emitidas, nesta data, pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“ <u>Despesas da Emissão</u> ”	Significa as despesas da emissão que serão suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme indicado na cláusula 14.1.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Os recursos captados com os CRI serão destinados à integralização das Debêntures, cujo pagamento será realizado da forma da Escitura de Emissão.
“ <u>Devedores das Casas</u> ”	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Casas e que celebraram Contratos de Compra e Venda com a Devedora, tornando-se devedores dos Recebíveis das Casas.
“ <u>Devedores de Construção</u> ”	Significam as pessoas físicas ou jurídicas que celebraram os Contratos de Construção com a Victoria Brasil, tornando-se devedores dos Recebíveis de Construção.
“ <u>Devedores</u> ”	Significam os Devedores das Casas e os Devedores de Construção quando referidos em conjunto.

“ <u>Devedora</u> ”	Significa a FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , qualificadaa no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Dia(s) Útil (eis)</u> ”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo e na Cidade de Ariquemes, estado de Sergipe, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 (Segmento Cetip UTVM), hipótese em que somente será considerado dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional, desde que respeitado e observado o calendário de negociação da B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/solucoes/plataformas/puma-trading-system/para-participantes-e-traders/calendario-de-negociacao/feriados/). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um dia útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Significa, em conjunto, a Escritura de Emissão das Debêntures, a Escritura de CCI, o presente Termo de Securitização, os Contratos de Garantia, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Emissão</u> ”	Significa a emissão do(s) CRI da 49ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários.
“ <u>Emissora</u> ”	Significa a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no Preâmbulo deste Termo.
“ <u>Escritura de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrados pela Emissora e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI.
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ” ou “ <u>Escritura de Emissão</u> ” ou “ <u>Escritura</u> ”	Significa a “ <i>Escritura Particular da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para colocação privada, da Feito Empreendimentos Imobiliários S.A.</i> ” celebrada entre a Fiduciante, a Fiduciária e os Fiadores.
“ <u>Escriturador</u> ”	Significa a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima,

	n.º 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.
“ <u>Excedente Mínimo de Recebíveis</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.9.2.
“ <u>Fiança</u> ”	Significa a fiança prestada pelo Avalista I, Avalista II, Avalista III, Avalista IV, Avalista V e Avalista VI que assinam a Escritura de Emissão na qualidade de fiadores, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da cláusula 15.5 e respectivos subitens da Escritura de Emissão.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.8.1.
“ <u>Garantias</u> ” ou “ <u>Garantias da Emissão</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1.
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”	São os eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme previstos na cláusula 4.16 da Escritura de Emissão de Debêntures, que, uma vez configurados, observados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, geram a obrigação de pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures em circulação, de forma automática ou não, conforme ali previsto, devendo a Devedora pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI vinculados aos respectivos Créditos Imobiliários acrescido, conforme o caso, de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	São as Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures que independem de aprovação prévia dos titulares do CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	São as Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures que dependem de aprovação prévia dos titulares do CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>ICVM 414</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 414/2004.

“ <u>ICVM 476</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009.
“ <u>ICVM 539</u> ”	Significa a Instrução Normativa CVM n.º 539/2013.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado regularmente pelo IBGE.
“ <u>Imóvel</u> ” ou “ <u>Imóveis</u> ”	Significa todos os 186 (cento e oitenta e seis) imóveis correspondentes aos Lotes do empreendimento denominado “Portal do Lago Residence” listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que contarão com casas construídas e devidamente averbadas na respectiva matrícula do Registro de Imóveis, e que incluirão, sem limitação, os respectivos direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos Imóveis, o produto de eventual venda, permuta ou alienação dos Imóveis.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“ <u>Investidor(es)</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado o(s) CRI(s), tornando-se titulares dos CRI.
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da ICVM 539.
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da ICVM 539.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	São os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco.

“ <u>Integralizações Seguintes</u> ”:	Significa as demais integralizações das Debêntures, realizadas após a Segunda Integralização, conforme definido na Cláusula 4.5.2.3 da Escritura de Emissão.
“ <u>JUCESE</u> ”	Significa a Junta Comercial do Estado de Sergipe.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”:	Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme previstos na Cláusula 6.1 deste Termo.
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 6.766/79</u> ”	Significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Loteamento</u> ”	<p>Significa o seguinte Loteamento, realizados nos termos da Lei n.º 6.766/79, de titularidade da Emissora:</p> <p>Loteamento denominado “Portal do Lago Residence”, aprovado pela Prefeitura do Município de Itabaiana, pelo Alvará de Loteamento Processo n.º 009/2012, com publicação do EDITAL DE CONDOMINIO celebrado pelo Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe em 26/12/2012, devidamente publicados no Jornal Correio de Sergipe de Aracaju – SE, nos dias 27, 28 e 29/12/2012, com as características abaixo:</p> <p>(i) <u>Matrícula(s)</u>: 27.149 do Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana</p> <p>(ii) <u>Data de Aprovação</u>: 09/11/2012;</p> <p>(iii) <u>Área Total Loteada</u>: 32.238,05 m²;</p> <p>(iv) <u>Número de Lotes</u>: 200;</p> <p>(v) <u>Área Total do Terreno</u>: 72.206,00 m².</p>
“ <u>Lotes</u> ”	Significa todos os 186 (cento e oitenta e seis) imóveis correspondentes aos Lotes do empreendimento denominado “Portal do Lago Residence” listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que contarão com casas construídas e devidamente averbadas na respectiva matrícula do Registro de Imóveis, e que incluirão, sem limitação, os respectivos direitos, privilégios, preferências,

	prerrogativas e ações relacionadas aos Imóveis, o produto de eventual venda, permuta ou alienação dos Imóveis.
“ <u>MDA</u> ”	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento Cetip UTVM).
“ <u>Montante Mínimo de Reserva</u> ”	O montante mínimo de recursos que deve ser mantido no Fundo de Reserva.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Correspondem a: todas as obrigações assumidas (i) pela Devedora na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, dos Juros Remuneratórios das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das garantias a eles vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.
“ <u>Obrigações Garantidas dos CRI</u> ”	São as obrigações de pagamento decorrentes do(s) CRI, conforme descritas na cláusula 15.3 deste Termo.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.
“ <u>Partes</u> ”	Terá o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo deste Termo.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.

<p><u>“Preço de Integralização”</u>:</p>	<p>Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, nas integralizações em datas posteriores pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 - segmento CETIP UTVM.</p>
<p><u>“Primeira Integralização”</u>:</p>	<p>Significa a primeira integralização das Debêntures, conforme definido nas Cláusulas 4.5.2 e 4.5.2.1 da Escritura de Emissão;</p>
<p><u>“Recebíveis de Construção”</u></p>	<p>Significa a carteira de recebíveis presentes e futuros, proveniente dos Contratos de Construção, e outorgada pela Victoria Brasil à Emissora nesta data por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p><u>“Recebíveis das Casas”</u></p>	<p>Significa a carteira de recebíveis presentes e futuros provenientes da venda das Casas do Loteamento, sendo composta por 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes da venda das Casas, e outorgada pela Devedora à Emissora nesta data por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p><u>“Recebíveis”</u></p>	<p>Significam os Recebíveis de Construção e os Recebíveis das Casas quando referidos em conjunto.</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Debênture, da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo.</p>
<p><u>“Remuneração do(s) CRI”</u></p>	<p>Terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.</p>
<p><u>“Resolução CVM 17”</u></p>	<p>Significa a Resolução CVM n.º 17/2021.</p>
<p><u>“Resgate Antecipado Compulsório”</u></p>	<p>Significa o resgate antecipado do saldo total do Valor Nominal Unitário Atualizado do(s) CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, na ocorrência de uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, observado o disposto na cláusula 7.1.</p>
<p><u>“Titulares de CRI”</u>:</p>	<p>Os titulares dos CRI, em conjunto.</p>

“ <u>Termo</u> ”	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos da 49ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.</i> ”.
“ <u>Valor de Amortização Antecipada</u> ”	Significa o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado do(s) CRI na data da amortização antecipada, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, quando for o caso, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo.
“ <u>Valor Nominal Total</u> ”	Significa o valor nominal total do(s) CRI na Data de Emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 3.1.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário do(s) CRI na data de Emissão do(s) CRI, conforme indicado na cláusula 3.1.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	Significa o valor nominal unitário do(s) CRI atualizado pelo índice de atualização monetária, conforme o disposto na cláusula 6.1.

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

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e suas garantias, ao(s) CRI de sua 49ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em 18 de março de 2021, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, e que passaram a ser representadas pela CCI por ocasião da celebração da Escritura de CCI.

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

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

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

2.4. Valor da Emissão das Debêntures. Pela integralização das Debêntures a Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures, mediante relatórios de obras feito pela empresa de engenharia independente, da forma descrita no Cláusula 2.4.1 abaixo, descontando eventuais despesas e a composição e recomposição do Fundo de Reserva e Fundo de Obra, conforme aplicável. Os recursos obtidos pela Devedora deverão ser destinados, integral e exclusivamente, para: (i) o pagamento das despesas listadas na cláusula 3.5.1.1 da Escritura de Emissão, que serão feitos pela Emissora por conta e ordem da Devedora, conforme descritas e detalhadas no Anexo I da Escritura de Emissão e no **Anexo VI** do presente Termo de Securitização; e (ii) desenvolvimento em obras futuras do Empreendimento, conforme descritas e detalhadas no Anexo II da Escritura de Emissão e no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização.

2.4.1. O pagamento do Valor da Emissão das Debêntures será realizado mediante a verificação das Condições Precedentes da Primeira Integralização, das Condições Precedentes da Segunda Integralização e das Condições Precedentes das Integralizações Seguintes. O pagamento do Valor da Emissão das Debêntures deverá ser feito na mesma data em que ocorrer a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização (observado o limite de valor para esta primeira integralização estipulado

na cláusula 3.5.1.1 da Escritura de Emissão), das Condições Precedentes da Segunda Integralização ou das Condições Precedentes das Integralizações Seguintes, conforme aplicável, caso a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização, das Condições Precedentes da Segunda Integralização ou das Condições Precedentes das Integralizações Seguintes, conforme o caso, tenha sido concluída até as 16h00, inclusive, ou, caso tal verificação ocorra após as 16h00, exclusive, no Dia Útil imediatamente posterior, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias.

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características do(s) CRI. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Emissora emite CRI da 49ª (quadragésima nona) série, que integra a 1ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Emissão:</u>	1ª
(ii) <u>Número da Série:</u>	49
(iii) <u>Quantidade:</u>	50.000
(iv) <u>Forma do(s) CRI:</u>	Nominativa escritural.
(v) <u>Valor Nominal Total:</u>	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
(vi) <u>Valor Nominal Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(vii) <u>Data de Emissão:</u>	18 de março de 2021
(viii) <u>Data de Vencimento:</u>	18 de abril de 2024
(ix) <u>Carência:</u>	Não há.
(x) <u>Local de Emissão:</u>	São Paulo
(xi) <u>Prazo:</u>	1.127 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
(xii) <u>Vencimento Final:</u>	18 de abril de 2024
(xiii) <u>Atualização Monetária:</u>	Variação positiva do IPCA
(xiv) <u>Periodicidade de Atualização Monetária:</u>	Mensal
(xv) <u>Remuneração do(s) CRI:</u>	12,00% A.A.
(xvi) <u>Início de Pagamento da Remuneração do(s) CRI:</u>	18 de abril de 2021
(xvii) <u>Periodicidade de Pagamento de Remuneração do(s) CRI:</u>	Mensal (Conforme Datas no Anexo III)

(xviii) <u>Pagamento da Amortização:</u>	No vencimento.
(xix) <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	As amortizações regulares ocorrerão da parcela mensal 25 (vinte e cinco) até a parcela mensal 33 (trinta e três), na forma e nos montantes do cronograma de pagamentos constante do <u>Anexo II</u> (“ <u>Amortização</u> ”). Em caso de silêncio quanto à data de vencimento de cada parcela da Amortização, a data de vencimento do pagamento de cada parcela da Amortização será o dia 18 (dezoito) de cada mês de vencimento.
(xx) <u>Regime Fiduciário:</u>	É instituído o Regime Fiduciário.
(xxi) <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 (Segmento Cetip UTMV).
(xxii) <u>Garantia dos Créditos Imobiliários:</u>	Conforme cláusula 15.2 abaixo.
(xxiii) <u>Garantia dos CRI:</u>	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança na Escritura de Emissão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária dos Imóveis.
(xxiv) <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
(xxv) <u>Riscos:</u>	Conforme <u>Anexo I</u> deste Termo.
(xxvi) <u>Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	O saldo devedor dos CRI deverá ser antecipadamente amortizado, caso haja recursos excedentes na Conta Centralizadora em decorrência da cessão dos Recebíveis das Casas, devendo a totalidade desses recursos excedentes ser integralmente aplicada, na data de vencimento da respectiva parcela, na amortização do saldo devedor dos CRI, amortizando ou mesmo liquidando antecipadamente os CRI.

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

3.2.1. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 (Segmento Cetip UTVM), sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.2.2. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 (Segmento CETIP UTVM).

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

3.3.1. Garantias. Foram outorgadas para a Emissora as garantias descritas nas cláusulas 15.2 e seguintes, abaixo.

3.3.2. As Garantias poderão ser executadas pela Emissora em benefício dos Titulares de CRI, podendo a Securitizadora executar as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, sejam elas fidejussórias e/ou reais.

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

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento programada;
- (ii) recomposição do Fundo de Reserva, conforme aplicável;
- (iii) Multas e moras relacionadas aos CRIs em aberto, conforme aplicável;
- (iv) Parcelas de pagamento dos CRIs devidas aos titulares dos CRIs e que não foram pagas;
- (v) Juros Remuneratórios do(s) CRI, conforme previsto neste Termo;
- (vi) Amortização do(s) CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (vii) (viii)(ix) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na forma da cláusula 3.1 (xxvi) e seguintes abaixo.
- (viii) Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme previsto na Cláusula 7.1 e seguintes do Termo; e

3.4.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI, com cumprimento integral da prioridade de pagamentos prevista na cláusula 3.4 acima, sobejarem recursos livres na

Conta do Patrimônio Separado, esses recursos serão devolvidos à Devedora pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis.

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

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

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

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

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

4.3. Registro. Em conformidade com o artigo 6º da ICVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação n.º 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.4. Realização da Oferta. A Oferta Restrita será realizada diretamente pelo Coordenador Líder, nos termos da ICVM 476, e será destinada apenas à Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 9-A da ICVM 539 e do artigo 3º da ICVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento no(s) CRI ofertado(s) previstas na regulamentação em vigor.

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

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

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

4.5.2. No caso da Cláusula 4.5.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

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

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

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

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

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

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

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

4.11. Encerramento da Oferta. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade do(s) CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 720

(setecentos e vinte) dias, contados do início da distribuição do(s) CRI, o que ocorrer primeiro, na forma da Instrução CVM n.º 476.

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

4.11.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, em conformidade com o parágrafo 2º do artigo 8º da ICVM 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 4.10 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o encerramento da Oferta Restrita, que deverá observar os prazos previstos pela ICVM 476.

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

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

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

4.14.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados por Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei n.º 6.385, e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição e Integralização do(s) CRI. O(s) CRI será(ão) subscrito(s) e integralizado(s) à vista pelos Investidores Profissionais, na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e dos Juros Remuneratórios dos CRI, ambos calculados *pro rata*

temporis desde a Data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na cláusula 5.1.1 abaixo.

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

5.1.2. A integralização do(s) CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 (Segmento Cetip UTVM).

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário do CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

Exemplo: se a data do evento for no dia 18 de setembro de 2021, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho, divulgado em agosto de 2021.

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

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

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no Primeiro Período de Atualização, será atribuído 31 dias corridos ao dcp .

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

6.2. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como Data de Aniversário todo dia 18 de cada mês.

6.3. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada o último índice IPCA/IBGE disponível.

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

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

6.6. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios, calculados conforme a Cláusula 5.1.1 abaixo.

6.7. Os CRI serão remunerados com juros equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo (“Juros Remuneratórios dos CRI”):

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

$i = 12,00$ (doze inteiros).

dcp = Número de Dias Corridos entre a Primeira Data de Integralização, a data de incorporação de Juros (se houver) ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e a data atual, exclusive sendo “ dcp ” um número inteiro.

dct = Número de Dias Corridos a data de incorporação de Juros (se houver) ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e a data atual. Excepcionalmente no Primeiro Período de Capitalização, será atribuído 31 dias corridos ao dct .

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

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

6.10. Impontualidade no Pagamento. Em caso de atraso da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aos valores em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI, aplicar-se-ão (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 0,2% (dois décimos por cento) a cada dia de atraso, até o limite máximo de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata temporis. Os valores adicionais pagos ao Agente Fiduciário em razão do atraso no pagamento deverão ser suportados exclusivamente pela Emissora, não podendo ser descontados do Patrimônio Separado quaisquer valores em razão de tais pagamentos.

6.11. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTVM). Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, o(s) CRI não esteja(m) custodiado(s) na B3 (Segmento Cetip UTVM) nas Datas de Pagamento, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora.

6.11.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO

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

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

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

7.4. Comunicação. A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento CETIP UTVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a realização da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

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

7.6. Valor. A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, serão realizados pela fração do valor do saldo devedor ou pelo

valor do saldo devedor, conforme o caso, calculado nos termos deste Termo de Securitização, na data do evento, acrescido de eventuais penalidades, se aplicáveis.

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

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

7.9. A devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar resgate antecipado total dos CRIs, com o conseqüente cancelamento dos CRIs resgatadas antecipadamente (“Resgate Antecipado Facultativo”). O Resgate Antecipado Facultativo será feito por meio do pagamento do saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo acrescido de um prêmio de 2% sobre o saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado em até 24 (vinte e quatro meses) da Data de Emissão e por meio do pagamento do saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo caso seja feito após o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, da Data de Emissão.

7.10. Os CRIs resgatadas pela Emissora serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

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

7.12.

CLÁUSULA OITAVA – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI constantes do **Anexo II** deste Termo, as Garantias (notadamente os créditos que vierem a ser cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Recebíveis) e a conta do patrimônio separado, mantida no banco Itaú-Unibanco S.A., sob o número **31994-8** da agência **8499** segregando-os do patrimônio comum da Emissora mediante o regime de afetação na forma do Artigo 10 da Lei n.º 9.514 (“Conta do Patrimônio Separado”), para constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral do(s) CRI (“Regime Fiduciário”).

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

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

8.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as Garantias (notadamente os créditos que vierem a ser cedidos fiduciariamente à Emissora em decorrência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros), a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura de Emissão, estão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento do(s) CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

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

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

8.4.1. Uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, à Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído as Alienações Fiduciárias sobre os Imóveis porventura remanescentes, sem prejuízo da liberação das Alienações Fiduciárias realizadas quando da venda de cada Imóvel individualmente, conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído conforme cláusula oitava acima, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.

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

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

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

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Operação;

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

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

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

(i) emitir o termo de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas, de acordo com os prazos previstos nos instrumentos que formalizam as Garantias; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança das CCI inadimplida e/ou dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

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

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

9.6.1. A Assembleia Geral de que trata a cláusula 9.6 acima, será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo o primeiro anúncio ser convocado com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data da sua realização, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a Emissão do(s) CRI, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do Artigo 14, §2º da Lei n.º 9.514/1997. Serão válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que hajam recursos disponíveis na conta do patrimônio separado;
- (v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo e nos Documentos da Operação, não sanada em de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, desde que hajam recursos disponíveis na conta do patrimônio separado;
- (vi) ocorrência de qualquer das hipótese de Resgate Antecipado Compulsório;
- (vii) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na cláusula 12.7 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar referida Assembleia Geral, nos termos da cláusula 10.2 abaixo.

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

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

10.2. Convocação de Assembleia. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação, na forma do Artigo 14, §2º da Lei n.º 9.514/97.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à Emissão do(s) CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares de CRI;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) este Termo e os Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a

Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Lotes ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

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

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

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

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

11.3. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

11.4. Fato Relevante. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão aqui estabelecida e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, bem como informá-los, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da ciência de tais fatos, diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

(i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei n.º 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

(ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(iii) submeter suas demonstrações financeiras, preparadas de acordo com o item “i” acima, ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

(iv) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores

independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(v) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(vi) observar as disposições da Resolução CVM 17, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

(vii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º dada Resolução CVM 17;

(viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3 (Segmento Cetip UTVM); e

(ix) divulgar, nos termos das normas vigentes, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, observado ainda o disposto no item (vi) acima. O relatório anual estará disponível no seguinte endereço eletrônico: www.cvm.gov.br.

11.6. Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

11.7. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao(s) CRI. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data de Emissão do(s) CRI;

(ii) saldo devedor do(s) CRI;

(iii) critério de reajuste do(s) CRI;

(iv) valor pago aos Titulares de CRI do(s) CRI no mês (inclusive, os valores referentes à Amortização Extraordinária Compulsória);

(v) data de vencimento final do(s) CRI;

(vi) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;

(viii) eventual ocorrência de eventos que diminua, reduza, comprometa, restrinja, onere e/ou de qualquer forma afete negativamente as Garantias e/ou dificultem a sua excussão.

11.8. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. Não obstante o disposto na cláusula 12.6 acima, a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

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

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

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

11.12. A Emissora obriga-se a qualquer tempo quando assim solicitado pelo Agente Fiduciário a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

11.13. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu

estatuto social, atestando, conforme o caso: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de atendimento ao Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) promover a liquidação do Termo Separado, na forma deste Termo;
- (v) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) verificou a legalidade e ausência de vícios desta Emissão do(s) CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela

Emissora constantes no presente Termo, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão do(s) CRI. Os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos; e

(x) zelar para a regular constituição das Garantias.

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

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

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do patrimônio separado, observados os demais termos e condições previstos neste Termo;

(iv) executar garantias reais, receber o produto da cobrança e aplicá-lo no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo;

(v) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem os seus créditos;

(vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(vii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(viii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

(ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (xi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do(s) CRI, conforme o caso;
- (xv) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro Geral de Imóveis competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo;
- (xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar, conforme o caso, a Devedora, ou os sócios da Devedora a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Devedora, ou dos sócios da Devedora;
- (xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xxi) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI e/ou no

Termo, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;

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

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

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

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

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

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

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

12.4.2. Em casos de operação de securitização, mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento do emissor, o disposto no inciso XXIV da cláusula 12.4 se aplica quando houver alteração na estrutura da securitização, decorrentes ou não de inadimplemento de Devedores ou coobrigados ou aumento nos seus respectivos riscos de crédito e que impliquem na: (i) redução de índice de subordinação mínima, razão de garantia ou equivalente, conforme estabelecido no termo de securitização; (ii) diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização; ou (iii) aumento no risco de crédito da emissão, tudo na forma da Resolução CVM 17.

12.4.3. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na escritura de emissão ou no termo de securitização de direitos creditórios para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, na forma da Resolução CVM 17.

12.5. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações, conforme cláusula 13.4 acima, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse do Emissor e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, CCI, Conta Fiduciária e Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar os Devedores dos Créditos Imobiliários, executar as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento.

12.6. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos, ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “Abort Fee”.

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

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

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

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

12.6.5. Adicionalmente, a Cessionária ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus

créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, 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 neste instrumento 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;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;

12.6.6. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.7. 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.

12.6.8. 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.

12.6.9. 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 do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

12.8. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia, observado o quórum de deliberação estipulado na cláusula 14.6 do presente Termo.

12.9. Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo, cuja remuneração será estabelecida nos termos do aditamento a este Termo, elaborado nos termos da cláusula 13.12 abaixo. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, na forma da Resolução CVM 17. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas pela Resolução CVM 17.

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

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

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

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

12.13. Prestação de Informações Periódicas. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário, conforme o conteúdo mínimo estabelecido na Resolução CVM 17.

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

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

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

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

(i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em Garantia, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;

(ii) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na escritura de Emissão, no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) dias úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(iii) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o seu objeto social, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;

(iv) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Titulares de CRI por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e

(v) outras informações consideradas relevantes.

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.6.2. Quóruns de Deliberação Qualificados. Não obstante o disposto na cláusula 13.6 acima, as deliberações relativas à:

(i) alteração (a) das Datas de Pagamento, (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI, inclusive sua majoração, (c) do prazo de vencimento do(s) CRI e (d) do quórum de deliberação disposto na cláusula 13.6 acima; serão aprovadas mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação com relação a cada série.

(ii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado será aprovada mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação com relação a cada série.

(iii) Aquisição do(s) CRI por investidores não qualificados será aprovada mediante voto afirmativo de Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral que deliberar sobre tal assunto, na forma do Artigo 16 da Instrução CVM n.º 414.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Despesas da Emissão. São de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão do(s) CRI, incluindo, mas não se limitando a (“Despesas de Emissão”):

- (i) a remuneração da Emissora, conforme cláusula 14.2 abaixo, e do Agente Fiduciário, conforme cláusula 12.6 acima;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração, desde que previamente aprovados pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovados pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão do(s) CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o(s) CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais transitadas em julgado;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
e
- (vii) demais despesas previstas em lei e regulamentação aplicável ou expressamente atribuíveis ao Patrimônio Separado por este Termo.

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

14.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, às seguintes remunerações: (i) remunerações nas datas de Integralizações no valor de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o valor efetivamente Integralizado que deverá ser paga líquidos de impostos nas respectivas datas de Integralizações; e (ii) uma remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI.

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

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

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia do(s) CRI não compreendidas na descrição da cláusula 14.1 acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Devedora na forma da Escritura de Emissão, na forma das cláusulas 14.4, 14.5 e 14.5.1 abaixo; e

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

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

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

pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários a serem eventualmente devolvidos os custos aqui previstos.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIAS

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

15.2. Garantias dos CRI. Os CRI contam com as seguintes Garantias: o Aval, o Fundo de Reserva, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

15.3.2. Os valores relativos às obrigações constantes dos CRI e transcritas neste Termo serão pagos pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis da

Emissora, independentemente do envio de notificação neste sentido. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo.

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

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

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

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

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

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

- (i) têm todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrarem este Termo e cumprirem as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição do Aval;
- (ii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo e outorga do Aval, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de

qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;

(iii) este Termo ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes, exequível contra estes de acordo com seus termos. A celebração deste Termo e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;

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

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

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

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

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

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

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

(xi) os Avalistas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento dos Avalistas devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pelos Avalistas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;

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

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

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

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

15.5. Fiança. Em garantia ao cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória, das Obrigações Garantidas e do Resgate Antecipado Compulsório, os Avalistas II, III, IV, V e VI que assinam a Escritura de Emissão de Debêntures na qualidade de fiadores, prestaram a Fiança, nos termos da Escritura de Emissão.

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

(i) Alienação Fiduciária dos Imóveis. alienação fiduciária de 186 (cento e oitenta e seis) lotes do Loteamento denominado “Portal do Lago Residence” nos quais serão construídas casas residenciais, para posterior venda pela Devedora, de titularidade da Devedora, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos Imóveis, o produto de eventual venda, permuta ou alienação dos Imóveis e quaisquer outras forma de alterações que sofrerem, que contarão com casas construídas e

devidamente averbadas na respectiva matrícula do Registro de Imóveis (doravante denominadas simplesmente de “Lotes”), que deverão ter a alienação fiduciária gravada em suas matrículas imediatamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado nesta data. (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária dos Imóveis”, respectivamente). O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado no competente Cartórios de Registro de Imóveis dentro de um prazo de até 30 (trinta) dias corridos, observado que o seu registro é uma Condição Precedente das Integralizações Seguintes, sendo que a ausência da conclusão do registro da alienação fiduciária dos 186 (cento e oitenta e seis) Lotes aqui estabelecida no Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura, configurará uma hipótese de Vencimento Antecipado Não Automática, nos termos da Escritura de Emissão. No momento da celebração de um contrato de compra e venda de qualquer dos Imóveis pela Devedora a terceiros, a Devedora se compromete e se obriga a fazer com que o valor de venda seja integralmente direcionado e depositado na Conta Centralizadora, conforme estipulada neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária, imediatamente quando da celebração do contrato de compra e venda junto ao adquirente do respectivo Imóvel, hipótese em que a Securitizadora anuirá com a baixa da alienação fiduciária sobre o respectivo Imóvel objeto de venda. Mediante a comprovação do pagamento integral dos valores da integralidade do preço de compra e venda de cada respectivo Imóvel na Conta Centralizadora, a Securitizadora outorgará ao adquirente e, se for o caso, à instituição financeira que financiar a compra e venda do respectivo Imóvel, na condição de interveniente quitante, a quitação e baixa quanto à Alienação Fiduciária constituída em relação especificamente ao Imóvel alienado nos termos e condições aqui estabelecidos, sendo certo que caberá à Devedora conduzir e arcar com todos os trâmites cartorários de cancelamento da referida alienação fiduciária; e

(ii) Cessão Fiduciária. cessão fiduciária (i) da totalidade dos recebíveis presentes e futuros, a ser outorgada pela Devedora, com coobrigação da Devedora, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Construção celebrados pela Victoria Brasil com determinados contratantes (os “Devedores de Construção”); e (ii) da totalidade dos recebíveis presentes e futuros, a ser outorgada pela Devedora, com coobrigação da Devedora, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes da compra e venda das casas a serem constituídas no loteamento denominado “Portal do Lago Residence” (“Recebíveis das Casas”) aos adquirentes (“Devedores das Casas” e, em conjunto com os Devedores de Construção, os “Devedores”); conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis celebrado na presente data (“Recebíveis”, “Cessão Fiduciária de Recebíveis” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente);

15.6.1. Desde que a Devedora não esteja em mora no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a Devedora utilizará os Imóveis de forma livre, detendo a sua posse direta, por sua conta e risco, e deverá manter, sendo desde já autorizada a realização de obras e benfeitorias para a construção de casas.

15.7. Cessão Fiduciária. Serão cedidos, fiduciariamente, todos os Recebíveis de Construção, provenientes dos Contratos de Construção, e todos os Recebíveis das Casas,

provenientes dos contratos de compra e venda das Casas a serem desenvolvidas no Loteamento.

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

(i) desde que a Devedora e a Victoria Brasil estejam adimplentes com as obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação e desde que não tenha sido identificada ou decretada a ocorrência de alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos Recebíveis depositados na Conta do Patrimônio Separado na recomposição do Excedente Mínimo dos Recebíveis e Montante Mínimo do Fundo de Reserva e, após tal recomposição (caso aplicável), o montante remanescente será transferido à Devedora; ou

(ii) caso a Devedora e Victoria Brasil estejam inadimplentes com quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação ou caso tenha sido identificada a ocorrência de alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, na próxima Data de Pagamento, a Emissora utilizará a totalidade dos recursos referentes aos Recebíveis, após eventual recomposição do Excedente Mínimo dos Recebíveis e do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

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

15.8.1. Fundo de Reserva. Será constituído um fundo de reserva, mediante retenção de parte dos Recebíveis de Construção e Recebíveis das Casas correspondente a 2 (duas) vezes a maior parcela de Juros Remuneratórios das Debêntures, conforme estabelecido no **Anexo III** do presente Termo (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva observará os termos da Escritura de Emissão, sendo certo que tal Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante acima estipulado, e que, nos termos da Escritura de Emissão, os valores depositados no Fundo de Reserva apenas serão remetidos à Devedora após a liquidação total do(s) CRI, e em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo a Devedora obrigada recompor esse Fundo de Reserva, seja por meio de transferência bancária para a Conta Centralizadora, seja por meio da outorga de novos Créditos Imobiliários, seja por meio da excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, créditos decorrentes da Cessão Fiduciária em até 30 (trinta) dias corridos.

15.8.2. Excedente Mínimo de Recebíveis. A razão proveniente do saldo devedor dos Recebíveis de Construção e Recebíveis das Casas (excluídos para fins deste cálculo eventuais Recebíveis em atraso maior que 90 (noventa) dias) estipulados no Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, trazidos a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios das Debêntures deverá ser sempre igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor dos CRI, considerando a última medição mensal realizada na Data de Apuração (“Excedente Mínimo de Recebíveis”).

15.8.2.1. Para o cálculo do valor presente dos Recebíveis Totais, deverão ser observados os seguintes critérios de provisões:

(i) Para Recebíveis cujos contratos não possuam parcelas em atraso, 100% (cem por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor; e

(ii) Para Recebíveis cujos contratos possuam parcelas em atraso a mais de 90 (noventa) dias, 0% (zero por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor.

15.8.2.2. A Securitizadora realizará a apuração da Excedente Mínimo de Recebíveis mencionada acima a até o 10º (décimo) dia útil de cada mês (“Data de Apuração”).

15.8.2.3. Caso o Excedente Mínimo de Recebíveis esteja abaixo de 120% (cento e vinte por cento) a Devedora deverá reforçar a garantia por meio do oferecimento de novas cessões fiduciárias de recebíveis à Securitizadora, desde que as novas garantias sejam aceitas pelos Titulares dos CRI reunidos em uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“Reforço da Garantia Fiduciária”).

15.8.2.4. O Reforço da Garantia Fiduciária será realizado por meio de aditamentos aos Contratos de Garantia e/ou por meio da celebração de um novo contrato de cessão fiduciária de recebíveis, celebrado entre a respectiva sociedade fiduciante titular dos créditos e a Securitizadora, conforme aplicável, sendo certo que todas as disposições aplicáveis aos Recebíveis e aos Contratos de Garantia dispostas na presente escritura serão também aplicáveis aos contratos de Reforço da Garantia Fiduciária, *mutatis mutandis*.

15.8.2.5. Caso o Excedente Mínimo de Recebíveis apresente resultado superior a 120% (cento e vinte por cento), a Securitizadora promoverá a liberação, de forma gradativa, os recursos excedentes à Devedora adimplidos, sempre respeitando o Excedente Mínimo de Recebíveis sobre o Saldo Devedor dos CRI.

15.8.3. Constituição do Fundo de Obra. Será constituído um fundo de obra na Conta Centralizadora, que consistirá numa reserva de recursos financeiros provenientes das integralizações das Debêntures, cuja liberação se dará em tranches, em que a liberação de cada parcela estará condicionada ao cumprimento pela Devedora da conclusão de determinadas etapas das obras em andamento dentro dos prazos constantes do cronograma físico financeiro (“Cronograma Físico Financeiro”) constante do **Anexo VI** da Escritura de Emissão (“Fundo de Obra”) e **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a Emissora realizar a liberação dos valores em favor da Devedora na medida em que as etapas do referido Cronograma Físico Financeiro sejam concluídas de forma satisfatória, conforme laudo a ser emitido pela empresa de engenharia independente contratada e escolhida exclusivamente pela Emissora para a realização da vistoria da respectiva obra.

15.9. Liberação de Recursos do Fundo de Obra à Devedora. Quando da verificação da conclusão tempestiva e adequada de cada etapa da obra pela empresa de engenharia contratada, em atendimento ao Cronograma Físico Financeiro constante do **Anexo VI** da Escritura de Emissão, a Emissora realizará a liberação dos recursos da tranche correspondente, conforme previstos no referido Anexo, para a conta de livre movimentação de titularidade da Devedora n.º J:13002745-6 e agência 4505 do Banco SANTANDER.

15.9.1. Retenção do Fundo de Obra. Caso a Devedora descumpra os prazos de entrega das etapas da obra constante do Cronograma Físico Financeiro constante do **Anexo VI** da Escritura de Emissão e **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, a Emissora poderá reter os valores correspondentes às etapas atrasadas até que sejam concluídas a contento, mediante laudo de aprovação a ser emitido pela empresa de engenharia independente contratada e escolhida exclusivamente pela Emissora para a realização da vistoria da respectiva obra.

15.9.2. Reversão do Fundo de Obra. Caso ocorra qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, Vencimento Antecipado Não Automático e demais hipóteses de liquidação antecipada das Debêntures e do CRI previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, eventual saldo de recursos financeiros do Fundo de Obra existentes na Contra Centralizadora serão imediatamente transferidos à Emissora em pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, dos Juros Remuneratórios das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures e deste Termo de Securitização, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão, e de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes da Debênture e excussão das garantias a eles vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e todos os demais encargos e obrigações previstos na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

17.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo, (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu

recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

17.3. Fatores de Risco. O investimento no(s) CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e ao(s) próprio(s) CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, ao(s) CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão.

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

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

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

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

17.8. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio

de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, exceto se outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência. A assinatura de mais de uma via deste instrumento, com o mesmo teor, e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 18 de março de 2021.

(Continua na próxima página com a página de assinaturas)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 49ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. celebrado por Travessia Securitizadora S.A., Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Feito Empreendimentos Imobiliários S.A., ALJL Participações S.A., Victoria Brasil Nordeste Empreendimentos e Construções S.A., Avanço Agroindustrial S.A., Stati Participações Societárias EIRELI e Guilherme Stati Batista do Prado.)

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral Constituído em Estatuto

ALJL PARTICIPAÇÕES S.A.
Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral Constituído em Estatuto

**VICTORIA BRASIL NORDESTE
EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**
Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral Constituído em Estatuto

AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A.
Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral Constituído em Estatuto

STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELI
Por: Guilherme Stati Batista do Prado
Titular Pessoa Física

GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF/ME:

2. _____
Nome:
CPF/ME:

ANEXO I

FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países

desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA:

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

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

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de

recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

(ii) Capacidade dos Devedores de honrar suas obrigações. A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Risco da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização: A Devedora assumiram diversas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, tais como Coobrigação, Fiança, Multa Indenizatória e Resgate Antecipado Compulsório, além de ter prestado o Aval, nos termos dos itens 16.2. e seguintes deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Devedora e dos Avalistas em honrar o adimplemento de tais obrigações. Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou dos Avalistas, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer às Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

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

(v) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados. Nesse sentido, ressalta-se que os Contratos de Compra e Venda (Garantia) não foram objeto de auditoria financeira, de forma que não é possível assegurar o seu valor real.

(vi) Não Formalização das Garantias: Nessa data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e este Termo de Securitização não se encontram registrados junto aos órgãos competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas todas as garantias e, assim, podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários. Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou da Cessão Fiduciária, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(vii) Risco de Extinção da Fiança por Morte do Fiador: Em caso de falecimento de Fiador(a), a Fiança se extingue com relação ao falecido a partir da data da sua morte. Os

herdeiros do(a) Fiador(a) falecido são responsáveis pela dívida constituída em razão da Fiança até a data do falecimento, entretanto, essa repsonsabilidade é limitada à herança.

(viii) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

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

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

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

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

econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

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

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

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

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

atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

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

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

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(xix) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento

dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

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

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

(xx) A ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI: Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, ou o resgate antecipado dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo previsto neste Termo.

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

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

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

Ainda, as Substituições dependem de procedimentos operacionais, em especial da realização de aditamentos à Escritura de Emissão, Escritura de Emissão de CCI, ao presente Termo de Securitização e, eventualmente, ao Contrato de Cessão Fiduciária (caso o Novo Contratos de Compra e Venda seja um dos Contratos de Compra e Venda

(Garantia)) os quais, caso não realizados, podem ensejar riscos à operação e aos Investidores.

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

(xxii) *Riscos inerentes ao desempenho da Devedora:* A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda (Lastro) que lastreiam a Operação, assim como dos Contratos de Compra e Venda (Garantia) que garantem a Operação, recai exclusivamente sobre a Devedora, na qualidade de loteadora. Na eventualidade desta vir a não prestar os serviços de gestão e cobrança de forma diligente, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de a Devedora não colaborar durante o procedimento de realização de tal transferência. Ainda, o novo “servicer” pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança, pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Devedores, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores.

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

(xxiv) *Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica:* No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica restrita no Loteamento e na Devedora, e não foi, assim como não será realizada, a auditoria nos Devedores e nos antecessores na propriedade do imóvel (“matrícula mãe”) no qual está sendo desenvolvido o Loteamento em relação aos últimos 5 (cinco) anos (“Auditoria Jurídica”). Referida Auditoria Jurídica está sendo procedida por escritório de advocacia e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

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

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

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

Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Loteamento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação na Data de Emissão de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente a expectativa de retorno financeiro dos investidores dos CRI, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou na perda de valor do Loteamento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os Devedores optem por distratar os Contratos de Compra e Venda firmados, e não há como assegurar que a Devedora irá recomprar ou substituir os Contratos de Compra e Venda (Lastro) distratados, e que, nesta situação, a Devedora ou os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ou do Resgate Antecipado Compulsório e, conseqüentemente, dos CRI.

(xxvi) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

(xxvii) Riscos de Insuficiência do Aval e da Fiança: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, no caso de inadimplemento dos Fiadores no pagamento do Resgate Antecipado Compulsório e/ou da Multa Indenizatória e no caso de inadimplemento dos CRI por parte dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial dos Devedores e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, tais execuções poderão prolongar-se demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas I ou II, existe o risco de as garantias ou obrigações pelo Avalista falecido serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados de forma adversa.

(xxviii) Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora: Em conformidade com a Escritura de Emissão, a administração e cobrança dos Direitos Creditórios cedidos serão realizadas pela Devedora, podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança. Ademais, poderá a Devedora tomar decisões com relação a tais direitos creditórios em desacordo com os interesses dos Titulares de CRI. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a

serem pagos pelos Devedores diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido.

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

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

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

ANEXO II
CRÉDITOS SECURITIZADOS REPRESENTADOS PELAS CCI
FLUXO DE PAGAMENTO

Data	Pagamento de Juros	% de Amortização
13/04/2021	Sim	0,0000%
13/05/2021	Sim	0,0000%
13/06/2021	Sim	0,0000%
13/07/2021	Sim	0,0000%
13/08/2021	Sim	0,0000%
13/09/2021	Sim	0,0000%
13/10/2021	Sim	0,0000%
13/11/2021	Sim	0,0000%
13/12/2021	Sim	0,0000%
13/01/2022	Sim	0,0000%
13/02/2022	Sim	0,0000%
13/03/2022	Sim	0,0000%
13/04/2022	Sim	0,0000%
13/05/2022	Sim	0,0000%
13/06/2022	Sim	0,0000%
13/07/2022	Sim	0,0000%
13/08/2022	Sim	0,0000%
13/09/2022	Sim	0,0000%
13/10/2022	Sim	0,0000%
13/11/2022	Sim	0,0000%
13/12/2022	Sim	0,0000%
13/01/2023	Sim	0,0000%
13/02/2023	Sim	0,0000%
13/03/2023	Sim	0,0000%
13/04/2023	Sim	11,7097%
13/05/2023	Sim	11,6784%
13/06/2023	Sim	16,8921%
13/07/2023	Sim	15,2164%
13/08/2023	Sim	23,9091%
13/09/2023	Sim	26,2690%
13/10/2023	Sim	41,7906%
13/11/2023	Sim	59,1473%
13/12/2023	Sim	98,0000%
13/01/2024	Sim	0,0000%
13/02/2024	Sim	0,0000%
13/03/2024	Sim	0,0000%
13/04/2024	Sim	100,0000%

ANEXO III
FLUXO DE PAGAMENTO DO(S) CRI

Data	Pagamento de Juros	% de Amortização
18/04/2021	Sim	0,0000%
18/05/2021	Sim	0,0000%
18/06/2021	Sim	0,0000%
18/07/2021	Sim	0,0000%
18/08/2021	Sim	0,0000%
18/09/2021	Sim	0,0000%
18/10/2021	Sim	0,0000%
18/11/2021	Sim	0,0000%
18/12/2021	Sim	0,0000%
18/01/2022	Sim	0,0000%
18/02/2022	Sim	0,0000%
18/03/2022	Sim	0,0000%
18/04/2022	Sim	0,0000%
18/05/2022	Sim	0,0000%
18/06/2022	Sim	0,0000%
18/07/2022	Sim	0,0000%
18/08/2022	Sim	0,0000%
18/09/2022	Sim	0,0000%
18/10/2022	Sim	0,0000%
18/11/2022	Sim	0,0000%
18/12/2022	Sim	0,0000%
18/01/2023	Sim	0,0000%
18/02/2023	Sim	0,0000%
18/03/2023	Sim	0,0000%
18/04/2023	Sim	11,7097%
18/05/2023	Sim	11,6784%
18/06/2023	Sim	16,8921%
18/07/2023	Sim	15,2164%
18/08/2023	Sim	23,9091%
18/09/2023	Sim	26,2690%
18/10/2023	Sim	41,7906%
18/11/2023	Sim	59,1473%
18/12/2023	Sim	98,0000%
18/01/2024	Sim	0,0000%
18/02/2024	Sim	0,0000%
18/03/2024	Sim	0,0000%
18/04/2024	Sim	100,0000%

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

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [data].

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: Vinicius Stopa
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13, neste ato devidamente representada nos termos de seu contrato social (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª Série de sua 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [data].

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Bandeira Paulista, n.º 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001 (“Emissora”), nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, nos termos do artigo 18, parágrafo quarto da referida lei, com a custódia das CCI e que procedeu, nos termos do artigo 23, parágrafo único da referida lei, com o registro de 1 (uma) via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 49ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de [data], em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020 Cidade / Estado: São Paulo/SP CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 1ª Emissão Número das Séries: 49ª Série Emissor: Travessia Securitizadora S.A. Quantidade: 50.000 (cinquenta mil) Espécie: Nominal e Escritural Classe: Única Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (Segmento Cetip UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI
DESPESAS A SEREM PAGAS COM A PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO

Pagamento das Despesas de IPTU referentes ao Empreendimento Portal Lago Residence	R\$ 500.000,00
--	-----------------------

ANEXO VII
OBRAS FUTURAS

PORTAL DO LAGO RESIDENCE			
Empreendimento: PORTAL DO LAGO RESIDENCE			
Endereço: Rua São Cristovão, S/Nº - Bairro São Cristovão			
Matrícula: 27.149			
Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana			
Uso dos Recursos: Construção			
Mês	Custos	Em relação ao Valor de Emissão	Acumulado em relação ao Valor de Emissão
abr/21	1.652.855,17	3,3057%	3,3057%
fev/21	394.615,30	0,7892%	4,0949%
mar/21	793.256,84	1,5865%	5,6815%
abr/21	519.957,85	1,0399%	6,7214%
mai/21	972.105,90	1,9442%	8,6656%
jun/21	1.312.642,43	2,6253%	11,2909%
jul/21	812.174,65	1,6243%	12,9152%
ago/21	459.422,78	0,9188%	13,8341%
set/21	711.220,00	1,4224%	15,2565%
out/21	639.370,68	1,2787%	16,5352%
nov/21	698.687,95	1,3974%	17,9326%
dez/21	448.148,36	0,8963%	18,8289%
jan/22	556.188,68	1,1124%	19,9413%
fev/22	653.400,64	1,3068%	21,2481%
mar/22	1.031.822,54	2,0636%	23,3117%
abr/22	1.192.232,91	2,3845%	25,6962%
mai/22	1.569.432,37	3,1389%	28,8351%
jun/22	1.786.056,16	3,5721%	32,4072%
jul/22	2.047.591,07	4,0952%	36,5024%
ago/22	2.109.544,17	4,2191%	40,7215%
set/22	2.249.785,25	4,4996%	45,2210%
out/22	2.240.947,81	4,4819%	49,7029%
nov/22	2.219.746,50	4,4395%	54,1424%

dez/22	2.090.830,48	4,1817%	58,3241%
jan/23	1.965.627,94	3,9313%	62,2553%
fev/23	1.754.791,98	3,5096%	65,7649%
mar/23	1.509.382,44	3,0188%	68,7837%
abr/23	1.192.266,48	2,3845%	71,1682%
mai/23	994.456,01	1,9889%	73,1571%
jun/23	687.755,98	1,3755%	74,5326%
jul/23	601.198,30	1,2024%	75,7350%
ago/23	422.869,22	0,8457%	76,5808%
set/23	363.507,60	0,7270%	77,3078%
out/23	261.860,01	0,5237%	77,8315%
nov/23	206.564,92	0,4131%	78,2446%
dez/23	168.444,87	0,3369%	78,5815%
jan/24	46.574,12	0,0931%	78,6747%
Total	39.337.336,34		

Condominio Morada do Lago - Aracaju

Empreendimento: Condominio Morada do Lago - Aracaju

Endereço: Rua Sem denominação, entre as vias: José Sarney e Rodovia dos Nalfragos, zona de expansão, bairro Mosqueiro, Aracaju - SE

Matrícula: 40.757

Cartório de Registro de Imóveis - Segunda Circunscrição de Aracaju

Uso dos Recursos: Construção

Mês	Custos	Em relação ao Valor de Emissão	Acumulado em relação ao Valor de Emissão
abr/21	288.180,10	0,5764%	0,5764%
fev/21	288.180,10	0,5764%	1,1527%
mar/21	288.180,10	0,5764%	1,7291%
abr/21	288.180,10	0,5764%	2,3054%
mai/21	288.180,10	0,5764%	2,8818%
jun/21	288.180,10	0,5764%	3,4582%
jul/21	288.180,10	0,5764%	4,0345%
ago/21	288.180,10	0,5764%	4,6109%
set/21	288.180,10	0,5764%	5,1872%

out/21	288.180,10	0,5764%	5,7636%
nov/21	288.180,10	0,5764%	6,3400%
dez/21	288.180,10	0,5764%	6,9163%
jan/22	288.180,10	0,5764%	7,4927%
fev/22	288.180,10	0,5764%	8,0690%
mar/22	288.180,10	0,5764%	8,6454%
abr/22	288.180,10	0,5764%	9,2218%
mai/22	288.180,10	0,5764%	9,7981%
jun/22	288.180,10	0,5764%	10,3745%
jul/22	288.180,10	0,5764%	10,9508%
ago/22	288.180,10	0,5764%	11,5272%
set/22	288.180,10	0,5764%	12,1036%
out/22	288.180,10	0,5764%	12,6799%
nov/22	288.180,10	0,5764%	13,2563%
dez/22	288.180,10	0,5764%	13,8326%
jan/23	288.180,10	0,5764%	14,4090%
fev/23	288.180,10	0,5764%	14,9854%
mar/23	288.180,10	0,5764%	15,5617%
abr/23	288.180,10	0,5764%	16,1381%
mai/23	288.180,10	0,5764%	16,7144%
jun/23	288.180,10	0,5764%	17,2908%
jul/23	288.180,10	0,5764%	17,8672%
ago/23	288.180,10	0,5764%	18,4435%
set/23	288.180,10	0,5764%	19,0199%
out/23	288.180,10	0,5764%	19,5962%

nov/23	288.180,10	0,5764%	20,1726%
dez/23	288.180,10	0,5764%	20,7490%
jan/24	288.180,10	0,5764%	21,3253%
Total	10.662.663,65		

ANEXO VIII
CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO DA OBRA PARA FINS DE
LIBERAÇÃO DO FUNDO DE OBRA

Empreendimento Portal do Lago			
Mês	Custos	Em relação ao Valor de Emissão	Acumulado em relação ao Valor de Emissão
abr/21	1.652.855,17	3,3057%	3,3057%
fev/21	394.615,30	0,7892%	4,0949%
mar/21	793.256,84	1,5865%	5,6815%
abr/21	519.957,85	1,0399%	6,7214%
mai/21	972.105,90	1,9442%	8,6656%
jun/21	1.312.642,43	2,6253%	11,2909%
jul/21	812.174,65	1,6243%	12,9152%
ago/21	459.422,78	0,9188%	13,8341%
set/21	711.220,00	1,4224%	15,2565%
out/21	639.370,68	1,2787%	16,5352%
nov/21	698.687,95	1,3974%	17,9326%
dez/21	448.148,36	0,8963%	18,8289%
jan/22	556.188,68	1,1124%	19,9413%
fev/22	653.400,64	1,3068%	21,2481%
mar/22	1.031.822,54	2,0636%	23,3117%
abr/22	1.192.232,91	2,3845%	25,6962%
mai/22	1.569.432,37	3,1389%	28,8351%

jun/22	1.786.056,16	3,5721%	32,4072%
jul/22	2.047.591,07	4,0952%	36,5024%
ago/22	2.109.544,17	4,2191%	40,7215%
set/22	2.249.785,25	4,4996%	45,2210%
out/22	2.240.947,81	4,4819%	49,7029%
nov/22	2.219.746,50	4,4395%	54,1424%
dez/22	2.090.830,48	4,1817%	58,3241%
jan/23	1.965.627,94	3,9313%	62,2553%
fev/23	1.754.791,98	3,5096%	65,7649%
mar/23	1.509.382,44	3,0188%	68,7837%
abr/23	1.192.266,48	2,3845%	71,1682%
mai/23	994.456,01	1,9889%	73,1571%
jun/23	687.755,98	1,3755%	74,5326%
jul/23	601.198,30	1,2024%	75,7350%
ago/23	422.869,22	0,8457%	76,5808%
set/23	363.507,60	0,7270%	77,3078%
out/23	261.860,01	0,5237%	77,8315%
nov/23	206.564,92	0,4131%	78,2446%
dez/23	168.444,87	0,3369%	78,5815%
jan/24	46.574,12	0,0931%	78,6747%
	39.337.336,34	78,6747%	

Empreendimento Morada do Lago			
Mês	Custos	Em relação ao Valor de Emissão	Acumulado em relação ao Valor de Emissão
abr/21	288.180,10	0,5764%	0,5764%
fev/21	288.180,10	0,5764%	1,1527%

mar/21	288.180,10	0,5764%	1,7291%
abr/21	288.180,10	0,5764%	2,3054%
mai/21	288.180,10	0,5764%	2,8818%
jun/21	288.180,10	0,5764%	3,4582%
jul/21	288.180,10	0,5764%	4,0345%
ago/21	288.180,10	0,5764%	4,6109%
set/21	288.180,10	0,5764%	5,1872%
out/21	288.180,10	0,5764%	5,7636%
nov/21	288.180,10	0,5764%	6,3400%
dez/21	288.180,10	0,5764%	6,9163%
jan/22	288.180,10	0,5764%	7,4927%
fev/22	288.180,10	0,5764%	8,0690%
mar/22	288.180,10	0,5764%	8,6454%
abr/22	288.180,10	0,5764%	9,2218%
mai/22	288.180,10	0,5764%	9,7981%
jun/22	288.180,10	0,5764%	10,3745%
jul/22	288.180,10	0,5764%	10,9508%
ago/22	288.180,10	0,5764%	11,5272%
set/22	288.180,10	0,5764%	12,1036%
out/22	288.180,10	0,5764%	12,6799%
nov/22	288.180,10	0,5764%	13,2563%
dez/22	288.180,10	0,5764%	13,8326%
jan/23	288.180,10	0,5764%	14,4090%
fev/23	288.180,10	0,5764%	14,9854%
mar/23	288.180,10	0,5764%	15,5617%

abr/23	288.180,10	0,5764%	16,1381%
mai/23	288.180,10	0,5764%	16,7144%
jun/23	288.180,10	0,5764%	17,2908%
jul/23	288.180,10	0,5764%	17,8672%
ago/23	288.180,10	0,5764%	18,4435%
set/23	288.180,10	0,5764%	19,0199%
out/23	288.180,10	0,5764%	19,5962%
nov/23	288.180,10	0,5764%	20,1726%
dez/23	288.180,10	0,5764%	20,7490%
jan/24	288.180,10	0,5764%	21,3253%
	10.662.663,66	78,6747%	