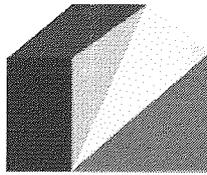


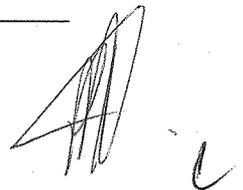
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

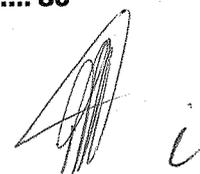
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

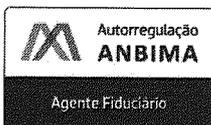
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98



ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO | 3 |
| CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES | 14 |
| CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS | 15 |
| CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA | 18 |
| CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI | 21 |
| CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI | 22 |
| CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DO CRI | 25 |
| CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO | 29 |
| CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA | 32 |
| CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO | 36 |
| CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI | 43 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO | 45 |
| CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO | 48 |
| CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE | 49 |
| CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES | 50 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO | 53 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS | 53 |
| CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO | 54 |
| CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO | 60 |
| ANEXO I | 64 |
| ANEXO II | 74 |
| ANEXO III | 76 |
| ANEXO IV | 77 |
| ANEXO V | 78 |
| ANEXO VI | 79 |
| ANEXO VII | 80 |





**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 6ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*", que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

| | |
|----------------------|--|
| "Agente Fiduciário": | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| "ANBIMA": | Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;</p> |
| " <u>Anexo I</u> " | Significa o anexo I deste Termo de Securitização, no qual estão descritas as características das CCI's; |
| " <u>Anexo II</u> " | Significa o anexo II deste Termo de Securitização, no qual estão definidas as Datas de Aniversário dos CRI; |
| " <u>Anexo III</u> " | Significa a declaração da Securitizadora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo III; |
| " <u>Anexo IV</u> " | Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV; |
| " <u>Anexo V</u> " | Significa a declaração do Agente Fiduciário, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo V; |
| " <u>Anexo VI</u> " | Significa a declaração da Instituição Custodiante, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI; |
| " <u>Anexo VII</u> " | Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII; |
| " <u>Anexos</u> ": | Significa, em conjunto, o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, os quais são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito; |

| | |
|--|--|
| <p><u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u></p> | <p>Significa todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que poderão ser aplicados em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa;</p> |
| <p><u>"Assembleia Geral"</u></p> | <p>Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização;</p> |
| <p><u>"Atualização Monetária":</u></p> | <p>Significa a variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;</p> |
| <p><u>"Aviso de Recebimento":</u></p> | <p>Significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;</p> |
| <p><u>"B3":</u></p> | <p>Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;</p> |
| <p><u>"BACEN":</u></p> | <p>Significa o Banco Central do Brasil;</p> |
| <p><u>"Banco Liquidante":</u></p> | <p>Significa o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</p> |
| <p><u>"Boletim de Subscrição dos CRI":</u></p> | <p>Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| | adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta; |
| "Brasil" ou "País": | Significa a República Federativa do Brasil; |
| "CCI's": | Significa 29 (vinte e nove) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da respectiva Escrituras de Emissão, celebradas com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| "Cedente": | Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401 , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.804.013/0001-00, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, na Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. José Montauray nº 139, 7º andar, Centro Histórico, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), representado por sua instituição administradora BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 - cj.111, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.077.014/0001-89; |
| "CETIP21": | Significa o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 - Segmento CETIP UTVM; |
| "CMN": | Significa o Conselho Monetário Nacional; |
| "CNPJ/ME": | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; |
| "Código ANBIMA": | Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, em vigor nesta data; |
| "Código Civil": | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| "Código de Processo Civil": | Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, |

| | |
|---|---|
| | conforme alterada; |
| " <u>COFINS</u> ": | Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social; |
| " <u>Compradores</u> ": | Significam os adquirentes das Unidades Vendidas, mediante celebração dos Compromissos de Venda e Compra de Imóveis; |
| " <u>Condições Precedentes</u> ": | Significa as condições precedentes previstas no item 2.2 do Contrato de Cessão; |
| " <u>Conta Centralizadora</u> ": | A conta corrente nº 1844-9, agência 2028 , de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. , na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário; |
| " <u>Contrato de Cessão</u> ": | Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado, entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, foram cedidos pela Cedente à Emissora; |
| " <u>Contratos de Compra e Venda</u> ": | Significam os contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel, firmados entre o Cedente e os Devedores para a alienação e aquisição das Unidades Comerciais; |
| " <u>Coobrigação</u> ": | A coobrigação assumida pelo Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo, solidariamente, pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos, e assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme disposto no item 1.8 do Contrato de Cessão; |
| " <u>CPF/ME</u> " | Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física no Ministério da Economia; |
| " <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ": | A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) as CCI's; |

| | |
|---|---|
| | e (iii) a Conta Centralizadora; |
| " <u>Créditos Imobiliários</u> " ou " <u>Créditos Imobiliários Cedidos</u> ": | Significam as parcelas relativas ao preço de aquisição das Unidades Comerciais, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Devedores à Emissora em decorrência da aquisição das respectivas Unidades Comerciais, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Compra e Venda; |
| " <u>CRI</u> ": | Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514/97; |
| " <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum: | Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos: (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por Titulares dos CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações; |
| " <u>CSLL</u> ": | Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; |
| " <u>Custo Flat</u> ": | Significa as despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas nos Anexos IV do Contrato de Cessão; |
| " <u>CVM</u> ": | Significa Comissão de Valores Mobiliários; |
| " <u>Data da Primeira Integralização</u> ": | Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores; |
| " <u>Data de Emissão</u> ": | Significa a data de emissão dos CRI, qual seja 31 de julho de 2020 ; |
| " <u>Data de Aniversário</u> ": | Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização; |
| " <u>Data de Vencimento</u> ": | Significa a data de vencimento final dos CRI, conforme |

| | |
|---|---|
| | indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização; |
| " <u>Despesas</u> ": | Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização; |
| " <u>Devedores</u> ": | Significam pessoas físicas e jurídicas, compradores das Unidades Comerciais e, por conseguinte, devedores dos Créditos Imobiliários; |
| " <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ": | Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo; |
| " <u>Documentos da Operação</u> ": | Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão das CCI's; (iii) o presente Termo de Securitização; e (iv) o Boletim de Subscrição dos CRI, conforme firmado pelo Titular dos CRI; |
| " <u>Emissão</u> ": | Significa a presente emissão dos CRI da 6ª série da 1ª emissão da Emissora; |
| " <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ": | Significa a CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| " <u>Empreendimento</u> ": | Significa o empreendimento imobiliário, composto por 3 (três) torres comerciais denominadas Jurerê, Campeche e Lagoa, composto pelas Unidades Comerciais que foi desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 sobre o imóvel objeto da matrícula nº 45.752, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina da Comarca de Florianópolis, Santa Catarina, situado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, com entrada pela Rodovia SC 401, Km 05, Rodovia Jose Carlos Daux, 5500, Saco Grande II; |

| | |
|--|--|
| "Escritura de Emissão de CCI": | Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante; |
| "Escriturador": | Significa o BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora; |
| "Fundo de Reserva": | Significa o fundo de reserva constituído pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, mediante retenção de valores quando da transferência do Valor da Cessão, conforme definido no item 3.8 abaixo; |
| "IGPM-FGV": | Significa o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| "INCC-DI": | Significa o Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; |
| "Instituição Custodiante": | Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| "Instrução CVM 400": | Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| "Instrução CVM 414": | Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| "Instrução CVM 539": | Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; |
| "Instrução CVM 583": | Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada; |
| "Investidores" ou "Titulares dos CRI": | Significa os investidores que sejam titulares de CRI; |

| | |
|--|---|
| " <u>Investidores Profissionais</u> ": | Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539; |
| " <u>Investidores Qualificados</u> ": | Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539; |
| " <u>IOF/Câmbio</u> ": | Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio; |
| " <u>IOF/Títulos</u> ": | Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários; |
| " <u>IPCA/IBGE</u> ": | Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| " <u>IRPJ</u> ": | Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica; |
| " <u>IRRF</u> ": | Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte; |
| " <u>JUCESP</u> " | Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo; |
| " <u>Lei 8.981/95</u> ": | Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada; |
| " <u>Lei 9.514/97</u> ": | Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| " <u>Lei 10.931/04</u> ": | Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ": | Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| " <u>MDA</u> ": | Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3; |
| " <u>Oferta</u> ": | Significa a oferta pública de distribuição automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |

| | |
|--|--|
| | |
| <p><u>"Operação"</u>:</p> | <p>Significa a presente operação de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;</p> |
| <p><u>"Parte(s)"</u>:</p> | <p>Significam a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;</p> |
| <p><u>"Patrimônio Separado"</u>:</p> | <p>Significa o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI's e a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas;</p> |
| <p><u>"PIS"</u>:</p> | <p>Significa a contribuição ao Programa de Integração Social;</p> |
| <p><u>"Prazo de Colocação"</u>:</p> | <p>Significa o prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;</p> |
| <p><u>"Preço de Integralização"</u>:</p> | <p>Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde: (i) ao Valor Nominal Unitário, para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;</p> |
| <p><u>"Regime Fiduciário"</u>:</p> | <p>Significa o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI,</p> |

| | |
|--|--|
| | incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos (inclusive moratórios) aplicáveis; |
| " <u>Remuneração dos CRI</u> ": | Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 deste Termo de Securitização; |
| " <u>Resgate Antecipado</u> ": | O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização; |
| " <u>Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ": | O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após as amortizações, e incorporação da Atualização Monetária referente a cada período, conforme o caso; |
| " <u>Servicer</u> ": | Significa a empresa especializada que será responsável pela elaboração dos relatórios previstos no Contrato de Cessão, a ser indicada pela Emissora; |
| " <u>Taxa de Administração</u> ": | A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus; |
| " <u>Termo de Securitização</u> ": | O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; |
| " <u>Titular dos CRI</u> ": | Significa os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI; |
| " <u>Unidades Comerciais</u> ": | Significam as unidades comerciais do Empreendimento, negociadas aos Devedores, nos termos dos Contratos de Compra e Venda; |
| " <u>Valor de Aquisição</u> ": | Significa o valor pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor certo e ajustado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), nos termos do Contrato de Cessão; |

| | |
|--|--|
| <p><u>"Valor Nominal Unitário":</u></p> | <p>Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 12.955.000,00 (doze milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil reais);</p> |
| <p><u>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</u></p> | <p>Significa o Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.</p> |

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.2. Contagem de Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

1.3. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada na sede da Emissora, na Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de março de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 5010570, em 16 de abril de 2019, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Registro: Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do presente Termo de Securitização na forma de seu Anexo VI.

2.2. Oferta: Os CRI serão objeto de Oferta, a qual é automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400. Os CRI serão colocados exclusivamente pela Securitizadora.

2.3. Declarações: Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, no Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados:

- a) Para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e
- b) Para negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI's, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula Terceira.

3.2. Valor Nominal: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 13.440.036,25 (treze milhões e quatrocentos e quarenta mil e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

3.3. Segregação: Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

3.3.1. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

3.4. Custódia: Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida em custódia pela Instituição Custodiante.

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários: Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora realizará o pagamento do Valor de Aquisição, sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão.

3.6. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da sua liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.7. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, o Cedente responderá, solidariamente, pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Cedidos que estejam inadimplentes por mais de 120 (cento e vinte) dias de seu respectivo vencimento, ou caso a inadimplência dos Créditos Imobiliários Cedidos supere o valor necessário para adimplemento das obrigações dos CRI, o que ocorrer primeiro ("Coobrigação").

3.7.1. Em razão da Coobrigação, o Cedente estará obrigado a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas, ou caso a inadimplência dos Créditos Imobiliários Cedidos superem o valor necessário para adimplemento das obrigações dos CRI, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos, respondendo solidariamente com os Devedores em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

3.7.2. O Cedente está coobrigado em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos por meio do Contrato de Cessão, responsabilizando-se pelo adimplemento integral dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do item 1.8 do Contrato de Cessão, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias e das obrigações de Recompra Compulsória Parcial e Recompra Compulsória Integral previstas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão.

3.7.3. Caso o Cedente venha a negociar qualquer desconto para quitação de Contrato de Compra e Venda junto ao Devedor, para fins de quitação do saldo do respectivo Crédito Imobiliário cedido, o Cedente fica coobrigado a transferir para a Conta Centralizadora o montante equivalente ao referido desconto, com recursos próprios, a fim de que a Emissora receba integralmente o valor do respectivo Crédito Imobiliário.

3.7.4. O Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções e/ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao 121º (centésimo vigésimo primeiro) dia após o inadimplemento do respectivo Crédito Imobiliário, independentemente do envio ou recebimento de qualquer notificação e/ou comunicação enviada pela Emissora.

3.7.5. Ocorrendo o pagamento, pelo Cedente, de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários Cedidos, em favor da Emissora, por força da Coobrigação, o Cedente, com a realização do respectivo pagamento, ficará automática e irrevogavelmente subrogado nos direitos de credora da Emissora, estritamente com relação aos valores pagos a título de cumprimento da Coobrigação, podendo adotar todas as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes, contra o respectivo Devedor, para a satisfação de seu crédito.

3.8. Fundo de Reserva: A Emissora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante retenção de valores quando da transferência do Valor da Cessão, um fundo de reserva ("Fundo de Reserva") para fazer frente: (i) às obrigações do patrimônio separado dos CRI durante todos os meses da operação, incluindo mas não se limitando ao pagamento de todas as despesas mensais do Patrimônio Separado e, (ii) ao pagamento de parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários com até 120 (cento e vinte) dias de atraso, observado que o Fundo de Reserva ter corresponder, a todo e qualquer momento, até o pagamento integral de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ("Obrigações Garantidas"), ao valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

3.8.1. O valor inicial do Fundo de Reserva será de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), o qual será deduzido, pela Emissora, do Valor da Cessão e mantido em depósito na Conta Centralizadora, com o que concordou expressamente o Cedente.

3.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), o Fundo de Reserva deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos, observada a ordem de pagamentos das Obrigações Garantidas, até que se atinja o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Se em determinada data de verificação não existir saldo na Conta Centralizadora para a recomposição o Cedente estará coobrigado a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva diretamente para a Conta Centralizadora.

3.8.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista no subitem 3.8.2, acima, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação pela Emissora, informando o montante que o Cedente deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pelo Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida comunicação.

3.8.4. Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva serão liberados para o Cedente, em conta corrente a ser oportunamente indicada por este.

3.8.5. Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em: (i) CDB disponível na Conta Centralizadora; ou, ainda, (ii) títulos públicos federais.

3.9. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI's serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

| CRI |
|---|
| 1. Emissão: 1ª; |
| 2. Série: 6ª; |
| 3. Quantidade de CRI: 1 (um); |
| 4. Valor Global da Série: R\$ 12.955.000,00 (doze milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil reais); |
| 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 12.955.000,00 (doze milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil reais); |
| 6. Atualização Monetária: pela variação positiva mensal do IGP-M/FGV; |
| 7. Prazo: 1862 dias; |
| 8. Remuneração: Taxa de juros de 8,7311% (oito inteiros e sete mil trezentos e onze décimos de milésimo por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta deste Termo de Securitização; |

CRI

- 9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 10. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 11. Regime Fiduciário:** Sim;
- 12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item 2.4 deste Termo de Securitização;
- 13. Data de Emissão:** 31 de julho de 2020;
- 14. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 05 de Setembro de 2020
- 15. Data do Primeiro Pagamento de Amortização:** 05 de Setembro de 2020
- 16. Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- 17. Data de Vencimento:** 05 de Setembro de 2025;
- 18. Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 19. Garantias:** Coobrigação do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e Fundo de Reserva;
- 20. Coobrigação da Emissora:** Não há;
- 21. Carência:** Não há;
- 22. Subordinação:** Não há;
- 23. Forma:** escritural.

4.2. Distribuição: Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a um único Investidor Profissional, que atenda às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.3. Declaração do Investidor: Por ocasião da subscrição, o Investidor deverá declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- a) A Oferta não foi registrada na CVM;
- b) A eventual negociação dos CRI no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do art. 2º da Instrução CVM nº 400; e
- c) É Investidor Profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta.

4.5. Condições Precedentes: O montante referente à integralização dos CRI deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir:

- a) Cumprimento integral das Condições Precedentes constantes do Contrato de Cessão;
- b) Admissão dos CRI para distribuição junto à B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo as Unidades Comerciais e o Cedente, de forma satisfatória à Emissora, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal; e
- d) Conclusão, pelo *Servicer*, do processo de diligência financeira da carteira dos Créditos Imobiliários de forma satisfatória à Emissora.

4.6. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: Será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pelo Cedente, mediante a apresentação à Emissora de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Emissora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.6.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.6, por parte da Emissora, o Cedente compromete-se a encaminhar à Emissora as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.6.2. O prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que o Cedente comprove que tem adotado os

melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelo competente Oficial, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência.

4.6.3. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de cessão das CCI's, sendo devido o pagamento pelo Cedente dos Custos Flat incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora.

4.7. Escrituração: Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3 e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente nos termos do item 2.4 deste Termo de Securitização.

4.7.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

4.7.2. Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

4.8. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI.

4.9. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos do item 2.4. deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

5.1.1. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário deste Termo de Securitização será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do IGP-M, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após cada amortização prevista na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2}= Número Índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de emissão, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 05 de Setembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de Julho de 2020;

NI_{m-3}= Número Índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão deste Termo de Securitização, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 05 de Setembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de Junho de 2020;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 05 de setembro de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 05 de Setembro de 2020, o dct será igual a 31.

6.1.1. Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IGP-M, será aplicada a última variação do índice conhecida.

6.1.2. A aplicação do IGP-M, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ao presente Termo ou qualquer outra formalidade.

6.2. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7311% (oito inteiros e sete mil trezentos e onze décimos de milésimo por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e pagos conforme descrito no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

i = 8,7311 (oito inteiros e sete mil trezentos e onze décimos de milésimo).

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

6.3. Cálculo da Amortização: Será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = VNA \times TAI$$

Onde:

| | |
|-------|--|
| AMI= | Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; |
| VNA = | Conforme definido acima; |
| TAI = | Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo II deste Termo de Securitização. |

6.4. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = VNA - AMI$$

| | |
|-------|---|
| SDR = | Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; |
| VNA = | Conforme definido acima; |
| AMI = | Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento. |

6.4.1. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "VNB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

6.4.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração dos CRI aplicável. O pagamento mensal de amortização e Remuneração dos CRI aplicável será realizado todo dia 05 (cinco) de cada mês, com base nos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao do pagamento.

6.5. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.6. Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados

eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.6.1. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DO CRI

7.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários Cedidos: Em caso de qualquer forma de antecipação de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, tais como por meio da Recompra Compulsória Parcial, de Recompra Individual, da Recompra Compulsória Integral, da Resolução da Cessão e da Multa Indenizatória, conforme previstas nas Cláusulas Quinta e Sexta do Contrato de Cessão, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo de Securitização.

7.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários cedidos: A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários cedidos, inclusive as hipóteses previstas no Contrato de Cessão, tais como por meio da Recompra Compulsória Parcial, de Recompra Individual, da Recompra Compulsória Integral, da Resolução da Cessão e da Multa Indenizatória, conforme previstas nas Cláusulas Quinta e Sexta do Contrato de Cessão, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula Sexta, acima.

7.3. Eventos de Recompra Compulsória Parcial: Serão considerados eventos de recompra compulsória com relação a cada Crédito Imobiliário, individualmente, a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Parcial" e "Recompra Compulsória Parcial", respectivamente):

(a) aceitação, pelo Cedente, da venda ou cessão, pelos Devedores, dos direitos e obrigações decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;

- (b) verificação, a qualquer momento, de que as informações enviadas pelo Cedente à Emissora, estavam incorretas, por qualquer motivo;
- (c) renegociação, pelo Cedente, de quaisquer termos e condições dos Contratos de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;
- (d) caso os Créditos Imobiliários Cedidos que forem ser objeto da Novação possuam parcelas em aberto ou não possuam a alienação fiduciária da respectiva Unidade formalizada e registrada;
- (e) Caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos permaneça inadimplente por mais de 120 (cento e vinte) dias, desde que o respectivo crédito não seja substituído; e
- (f) Caso não ocorra a Substituição do Crédito Imobiliário Cedido, deverá ocorrer a Recompra Individual nos termos do item 7.4 abaixo.

7.3.1. Caso seja identificado a inadimplência por mais de 120 (cento e vinte) dias de seu respectivo vencimento de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos, o Cedente poderá indicar novos créditos decorrentes da comercialização do Empreendimento para a substituição desses ("Substituição"), em até 30 (trinta) dias contados da notificação da Emissora com cópia para o Agente Fiduciário.

7.3.2. A Emissora manifestará a respeito da Substituição, sendo que caso a resposta seja positiva o Cedente deverá lhe entregar as cédulas de créditos imobiliários representativas dos novos créditos, em até 60 (sessenta) dias, contados da notificação. Em razão da Substituição

7.3.3. Caso a Emissora não aceite a substituição, o Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória Parcial, nos termos do item 5.2 do Contrato de Cessão. Os créditos que venham a substituir os Créditos Imobiliários Cedidos inadimplentes passarão a ser denominados como "Créditos Imobiliários Cedidos".

7.4. Recompra Individual: Ocorrida uma hipótese de Recompra Compulsória Parcial, o Cedente deverá realizar a recompra da(s) CCI representativa(s) do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) por meio do pagamento do valor correspondente à soma do valor presente da(s) CCI objeto da recompra, calculado para a efetiva data de pagamento utilizando-se para tal cálculo a taxa dos CRI, e acrescido dos encargos aplicáveis, nos termos da(s) respectiva(s) CCI ("Valor de Recompra Individual"), conforme o caso.

7.4.1. O pagamento do Valor de Recompra Individual deverá ser realizado no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados, da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória

Parcial, por meio de pagamento à vista, em moeda corrente nacional, por meio de depósito na Conta Centralizadora.

7.5. Recompra Compulsória Integral: Serão considerados eventos de recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários Cedidos a ocorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo, desde que os titulares do CRI deliberem neste sentido ("Eventos de Recompra Compulsória Integral" e "Recompra Compulsória Integral", respectivamente):

- (a) descumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão e/ou na Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, à restituição de eventuais valores relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos recebidos indevidamente, nos termos e prazos estabelecidos no item 3.1.1 do Contrato de Cessão, ao pagamento da Multa Indenizatória, bem como em relação às obrigações de não distribuição de rendimentos do Cedente prevista na Alienação Fiduciária; ou
- (b) não apresentação pelo Cedente da certidão de matrícula atualizada da totalidade das Unidades Comerciais relativas às CCI, com a devida averbação da alteração da propriedade fiduciária dos respectivos imóveis para a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, em até 90 (noventa) dias contados da presente data;
- (c) não apresentação em até 90 (noventa) dias, contados da data de emissão deste Contrato, da CND do IPTU das Unidades Comerciais nº 204, 206, 208, 238, 302, 423, 424 da Torre A – Campeche, e Unidade Comercial nº 413 da Torre B - Jurerê;
- (d) verificação, pela Emissora, de que quaisquer das declarações prestadas pelo Cedente são falsas.

7.5.1. A Recompra Compulsória Integral será realizada por meio do pagamento do valor correspondente ao saldo devedor dos CRI em circulação, calculado para a data da Recompra Compulsória Integral, bem como de eventuais encargos moratórios, conforme aplicáveis ("Valor de Recompra Integral").

7.5.2. O Valor de Recompra Integral deverá ser realizado em moeda corrente nacional em até 7 (sete) Dias Úteis contados, do recebimento, pelo Cedente, de notificação enviada pela Emissora solicitando o pagamento do Valor de Recompra Integral, por meio de depósito na Conta Centralizadora. ✓

7.5.3. Realizado o pagamento do Valor de Recompra Individual ou do Valor de Recompra Integral, a Emissora concorda em retroceder imediatamente os respectivos Créditos Imobiliários Cedidos recomprados ao Cedente, cooperando em tomar as providências e formalidades cabíveis e razoáveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa, incluindo o envio de instruções para o Cedente, para que este notifique os Devedores em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de tais instruções pela



Emissora, que conterà instrução de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos para que estes deixem de ser pagos na Conta Centralizadora e passem a ser pagos em conta a ser indicada pelo Cedente.

7.5.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora a título de Valor de Recompra Individual ou Valor de Recompra Integral deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.5.5. Sem prejuízo das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, após a realização: (a) do pagamento do Valor de Recompra Individual ou Valor de Recompra Integral, e (b) da respectiva retrocessão dos Créditos Imobiliários Cedidos recomprados, as partes ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições do Contrato de Cessão, seus termos ou condições, nada sendo devido por qualquer das partes do Contrato de Cessão, nem mesmo a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento, exclusivamente com relação aos Créditos Imobiliários Cedidos objetos da Recompra Compulsória Integral ou Recompra Compulsória Parcial.

7.6. Resolução da Cessão: Considerar-se-á resolvida a cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), individualmente, operada de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação ao Cedente e sem qualquer ônus ou custo para a Emissora, nas seguintes hipóteses ("Hipóteses de Resolução da Cessão" e "Resolução da Cessão", respectivamente):

- (a) ocorrência de evicção ou verificação da existência de vícios redibitórios em um ou mais Créditos Imobiliários Cedidos, a qualquer tempo, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos sem a constituição apropriada de documentos e/ou títulos para a sua cobrança, administrativa ou judicial;
- (c) verificação da inexistência, total ou parcial, ou a invalidade de um ou mais Créditos Imobiliários Cedidos, a qualquer tempo;
- (d) distrato ou rescisão do respectivo Contrato de Compra e Venda, caso não haja comunicação da Cedente para a Emissora, e consequente Recompra Compulsória Parcial ou Substituição do crédito; e
- (e) reclamação de um ou mais Créditos Imobiliários Cedidos por terceiros comprovadamente titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos créditos pela Emissora.

7.6.1. O Cedente deverá notificar a Emissora da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Resolução da Cessão no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

7.6.2. Multa Indenizatória: Na hipótese da ocorrência de qualquer Hipótese de Resolução da Cessão, o Cedente estará obrigado a pagar à Emissora o montante correspondente ao valor presente do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s), calculado para a efetiva data de pagamento, utilizando-se para tal cálculo a taxa do Contrato de Compra e Venda, e acrescido dos encargos aplicáveis, nos termos da(s) respectiva(s) CCI ("Multa Indenizatória"), no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento das Hipóteses de Resolução da Cessão, por meio de depósito na Conta Centralizadora.

7.6.3. Realizado o pagamento da Multa Indenizatória, a Emissora concorda em retroceder imediatamente os respectivos Créditos Imobiliários Cedidos resolvido ao Cedente, cooperando em tomar as providências e formalidades cabíveis e razoáveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa, incluindo o envio de instruções para o Cedente, para que este notifique os Devedores em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de tais instruções pela Emissora, que conterà instrução de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos para que estes deixem de ser pagos na Conta Centralizadora e passem a ser pagos em conta a ser indicada pelo Cedente.

7.6.4. Adicionalmente, caso seja verificada falta de recursos decorrente de (i) qualquer perda por pré-pagamento; e/ou (ii) qualquer perda por descasamento de índices de correção monetária utilizados nos Contratos de Compra e Venda e no CRI, será devido pelo Cedente uma Multa Indenizatória proporcional a quantia que seria recebida pelos titulares dos CRI caso o fluxo dos Créditos Imobiliários Cedidos seguisse seu fluxo previsto no respectivo Contrato de Compra e Venda.

7.6.5. Os pagamentos recebidos pela Emissora a título de Multa Indenizatória deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias, a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.1.1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

8.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

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

8.1.4. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.2. Registro: O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

8.3. Responsabilidade da Emissora: Observado o disposto nesta Cláusula Oitava, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

8.3.1. 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.

8.3.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado e será

paga mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com o Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

8.3.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com o Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

8.3.4. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços tais como: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

8.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, mas não se limitando a notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

8.3.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

8.3.7. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento,

Remuneração dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

8.3.8. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula Oitava ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

8.3.9. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- a) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- b) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

- e) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- f) Até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
- 9.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:
- a) Nos termos da Lei 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- b) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado: (i) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio; (ii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente; (iii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (iv) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e relacionada à Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (vi) dentro de 03 (três) Dias Úteis, informações financeiras e extratos bancários relativos à Conta do Patrimônio Separado, podendo o Agente Fiduciário compartilhar tais informações e extratos com os Titulares dos CRI, ao seu exclusivo critério.
- c) Manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais

registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

- d) Preparar: (i) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (ii) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (iii) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- e) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- f) Utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; (ii) extração de certidões; (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- g) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- h) Manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- i) Não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;

- j) Comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- k) Manter: (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora; (ii) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- l) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- m) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- n) Informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros, o organograma societário e os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados. O 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. Os referidos documentos deverão vir acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu Estatuto Social;
- o) Calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- p) Fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

9.2.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo,

sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui, o Agente Fiduciário que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514/97, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

- a) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- b) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- e) Não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme §3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM 583, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 6º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- f) Assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada,

controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

- g) Na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme abaixo descrito.

| | |
|---|---|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 5ª |
| Valor da emissão: | R\$ 44.600.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 44.600 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| Data de emissão: | 13/05/2020 |
| Data de vencimento: | 23/06/2023 |
| Taxa de Juros: | INCC-DI + 11,68% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não Houve |

| | |
|---|---|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 3ª |
| Valor da emissão: | R\$ 16.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 16.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| Data de emissão: | 01/10/2019 |
| Data de vencimento: | 20/11/2021 |
| Taxa de Juros: | IGP-M/FGV + 13,50% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

| | |
|---|---|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 48ª |
| Valor da emissão: | R\$ 23.206.042,74 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 69 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Quotas |
| Data de emissão: | 20/02/2015 |
| Data de vencimento: | 22/01/2021 |

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Taxa de Juros: | INCC-M + IGP-M + 12,6825% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Encerrada |

| | |
|---|---|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 105ª |
| Valor da emissão: | R\$ 37.028.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 37.028 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Contratos, Hipoteca |
| Data de emissão: | 09/02/2018 |
| Data de vencimento: | 13/02/2023 |
| Taxa de Juros: | 100%CDI + 4,75%aa |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

| | |
|---|--|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 183ª |
| Valor da emissão: | R\$ 25.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 25.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Quirografária |
| Data de emissão: | 14/09/2018 |
| Data de vencimento: | 20/04/2023 |
| Taxa de Juros: | 100%CDI + 4,75% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

| | |
|---|---|
| Natureza dos serviços: | Agente Fiduciário |
| Denominação da companhia ofertante: | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA |
| Valores mobiliários emitidos: | CRI |
| Número da emissão: | 1ª |
| Número da Série: | 8ª |
| Valor da emissão: | R\$ 59.000.000,00 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 59.000 |
| Espécie e garantias envolvidas: | Garantia real, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imovel, Alienação Fiduciária de Terreno, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| Data de emissão: | 20/07/2020 |
| Data de vencimento: | 21/07/2026 |
| Taxa de Juros: | IPCA + 12% a.a |
| Inadimplementos no período: | Não houve |

10.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até: (i) a integral quitação das

Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

10.3. Deveres do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- a) Prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM 583;
- b) Elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- c) Colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- d) Manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- e) Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- f) Exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- g) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- h) Comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM 583;

- i) Convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- j) Divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.simplificpavarini.com.br, ou via central de atendimento; e
- k) Fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), devidas em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira integralização dos CRI e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4 deste Termo de Securitização continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em funções inerentes à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com o Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se,

ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o *gross-up* equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

10.4.5. No caso de celebração de aditamentos e/ou realização de Assembleias Gerais, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI,

bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. Substituição: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou por determinação da CVM, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583.

10.5.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

10.5.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.6. Assunção da Administração pelo Agente Fiduciário: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- a) Declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- b) Executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- c) Tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- d) Representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

10.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme devidamente apurado em sentença judicial transitada em julgado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

11.1. Assembleia Geral: As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e antecedência mínima de 08 (oito) dias para segunda convocação.

11.2.1. A convocação também poderá ser realizada, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada no item 11.2 não poderá ser dispensada.

11.2.2. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

11.2.3. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

11.2.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

11.3. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma disposto no presente Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de

Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

11.4. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- a) Ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- b) Ao representante do Agente Fiduciário;
- c) Ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- d) Àquele que for designado pela CVM.

11.6. Deliberações: As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da Remuneração dos CRI, da Atualização Monetária ou nas formas de amortização, incluindo as Amortizações Obrigatórias, ou de suas Datas de Pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias, (v) em alterações desta Cláusula, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), mais um, dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação.

11.7. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, sejam erros grosseiros, de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes e dos Intervenientes Anuentes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

11.8. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

11.9. Manifestação: A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

11.10. Periodicidade: Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula Décima Primeira, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

11.10.1. A Assembleia Geral mencionada neste item deste Termo de Securitização, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se nos termos dos Documentos da Operação.

11.10.2. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente ao Cedente ou aos demais terceiros garantidores constituídos no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.10.3. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. ✓

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma

Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- a) Pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) Não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- e) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- f) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

12.1.1. A Assembleia Geral mencionada no item 12.1, acima, deste Termo de Securitização, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.1.2. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 12.1 deste Termo de Securitização não seja instalada, o Patrimônio Separado permanecerá sob administração da Emissora até que uma nova Assembleia Geral seja instalada e nela seja nomeado um liquidante.

12.2. Assembleia Geral: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2.1. A Assembleia Geral prevista no item 12.1 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

12.2.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista nesta cláusula deste Termo de Securitização), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.3.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

12.4. Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado e às Garantias, nos termos do §3º do artigo 11 da Lei 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas: Serão de responsabilidade da Emissora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de amortização, Remuneração dos CRI e demais previstos neste Termo de Securitização:

- a) As despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- b) As despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- c) As despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- d) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- e) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- f) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- g) Remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- h) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação

societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- i) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- j) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- k) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- l) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- m) Toda e qualquer despesa incorrida pela Emissora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- n) Quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

13.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

14.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e *BackOffice*

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP





CEP 01451-010 - Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarray@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim bibi

São Paulo, SP

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

14.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com Aviso de Recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por outro serviço de entrega especializado, nos endereços acima, ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura, e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte ou Interveniente Anuente por aquele que tiver seu endereço alterado, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

14.2. Informações Periódicas: As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Fundos.Net da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

15.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

15.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

15.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimo por cento); (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimo por cento); e (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- b) Rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- c) Com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do §1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que

a auferir.

15.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

15.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

15.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014):

- a) No caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) No caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- c) Independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

15.7. IOF/TVM: O IOF/TVM incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

16.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

17.2. Tolerância: A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

17.3. Irrevogabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

17.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos do item 11.7 deste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

17.5. Cessão: É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

17.6. Ineficácia: Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

17.8. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

17.9. Assembleia: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

17.10. Interpretação: As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Cedente, aos Devedores dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

- a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação."

- b) Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.
- c) 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. 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 com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- d) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

- f) Risco de crédito dos Devedores e do Cedente: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nos Devedores e no Cedente. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores e do Cedente de cumprir com suas obrigações previstas nos Contrato de Compra e Venda e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pelos Devedores e pelo Cedente, da obrigação de pagar os valores devidos poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência da Garantia outorgadas e vinculadas ao pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos.
- g) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez;
- h) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- i) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Parcial ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o ágio ou deságio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;
- j) 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- k) Risco de não colocação da Oferta Restrita: existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta Restrita caso não seja subscrito o montante total da Oferta, que será de R\$12.000.000,00 (Doze milhões de reais);

- l) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, realizada nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- m) Risco relacionado à ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.
- n) Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelos Devedores: O risco de crédito do lastro dos CRI é de responsabilidade dos Devedores, sendo que todos os fatores de risco de crédito a eles aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, havendo coobrigação, por parte do Cedente em relação aos Créditos Imobiliários inadimplidos, o qual é também responsável pela correta constituição, existência e validade destes.
- o) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores e do Cedente: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores, garantidos pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores e/ou pelo Cedente, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
- p) Risco do não cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos dos Documentos da Operação, o Valor de Aquisição referente à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora apenas será transferido ao Cedente mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes. Desta forma, caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares dos CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá ao Cedente reembolsar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso o Cedente não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares dos CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

- q) Risco de Fungibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários deverão ser depositados na Conta Centralizadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Créditos Imobiliários poderão ser depositados diretamente em outras contas do Cedente que não a Conta Centralizadora, hipótese na qual o Cedente está obrigado a transferir estes recursos para a Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pelo Cedente, de Créditos Imobiliários, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI estarão correndo o risco de crédito deste, e caso haja qualquer evento de crédito do Cedente, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares dos CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo o Cedente, os valores de tempos em tempos depositados na Conta Centralizadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- r) Risco Operacional: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

- s) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Cedente e às Unidades Comerciais, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas às Unidades Comerciais, ou aos antigos proprietários das Unidades Comerciais. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- t) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.
- u) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- v) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário. A eventual negociação dos CRI no mercado secundário será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do art. 2º da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.
- w) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais dos Devedores e/ou do Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- x) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora ou ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
- y) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades do Cedente e

dos Devedores. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, os Devedores e o Cedente poderão sofrer adversidades para adimplir com os Créditos Imobiliários, redução na sua capacidade de pagamento, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades dos Devedores e do Cedente e conseqüentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pelos Devedores no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, bem como do Cedente em relação à Coobrigação, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

- z) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação do Cedente e dos Devedores, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

19.1. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

19.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

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

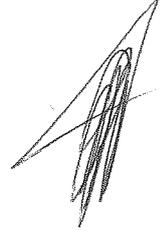
19.3. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

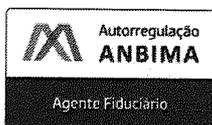
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

(assinaturas seguem na página seguinte)

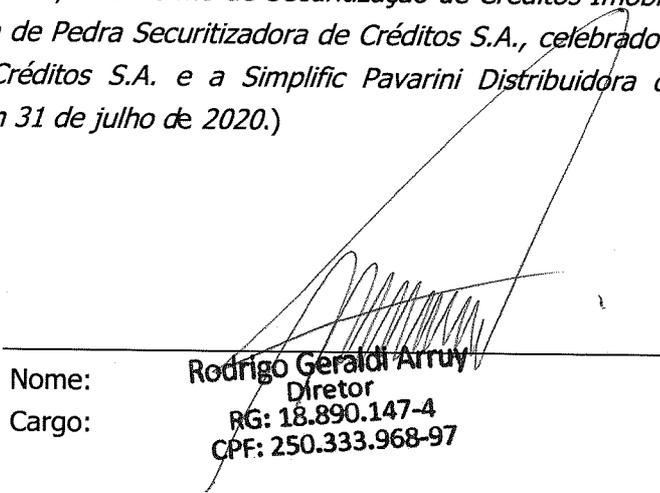
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)





(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 31 de julho de 2020.)

Nome:


Rodrigo Gerald Arruy

Diretor

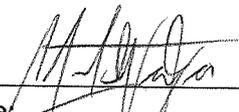
Cargo:

RG: 18.890.147-4

CPF: 250.333.968-97

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

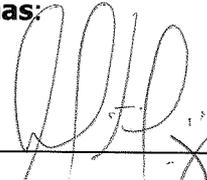
(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 31 de julho de 2020.)



Nome: _____
Cargo: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

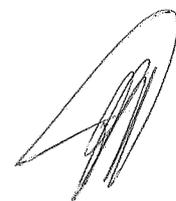
Testemunhas:

1. 

Nome: _____
RG: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28

2. 

Nome: _____
RG: Flávia Rezende Dias
RG: 35.573.238-5
CPF: 370.616.918-59



ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI'S
CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 001 A 029

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 20/04/2023 | 10/07/2021 | 28/02/2021 |
| Prazo em dias | | 993 | 344 | 212 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 001 | 002 | 003 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Personal Net Tecnologia de Informação Ltda | Jardins Arquitetura e Engenharia SS | Antonio Santos Silva |
| | CPF/CNPJ | 09.687.900/0001-23 | 03.437.868/0001-41 | 166.362.605-72 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Deodoro, 181 | Rua Francisca Luiza Vieira, 53 | Avenida Parobe, 2250 |
| | Complemento | 4ºAnd - SI402 | | Ap141 |
| | Bairro | Centro | Lagoa da Conceição | Centro |
| | CEP | 88010-020 | 88062-140 | 93510-130 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | RS/Novo Hamburgo |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ204 CJ206 CJ208 Campeche A | CJ238 Campeche A | CJ302 Campeche A |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 157.025 | 157.059 | 157.061 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 12/04/2018 | 28/09/2018 | 17/10/2018 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 1.077.583,91 | 388.315,08 | 200.367,04 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 20/08/2020 | 10/08/2020 | 28/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 20/08/2020 | 10/08/2020 | 28/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | não há | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 10/04/2022 | 10/09/2023 | 15/03/2023 |
| Prazo em dias | | 618 | 1136 | 957 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 004 | 005 | 006 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Sindicato dos Policiais Cíveis do Estado de Sta. Catarina - SINPOL | Luiz Fernando Ramos Nunes | Luiz Fernando Ramos Nunes |
| | CPF/CNPJ | 80.672.975/0001-03 | 185.763.030-00 | 185.763.030-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Presidente Kennedy, 306 | Avenida Buzios, 2812 | Avenida Buzios, 2812 |
| | Complemento | SI208 | | |
| | Bairro | Campinas | Jurere | Jurere |
| | CEP | 88101-000 | 88053-301 | 88053-301 |
| | UF/ Município | SC/São José | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ324 CJ326 Campeche A | CJ215 CJ417 Jurere B | CJ217 Jurere B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 157.083 | 160.437 | 160.439 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 10/04/2019 | 11/09/2018 | 21/01/2019 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 297.751,65 | 253.459,24 | 156.865,28 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 10/08/2020 | 10/08/2020 | 15/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 10/08/2020 | 10/08/2020 | 15/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | 6,17% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 10/09/2023 | 20/02/2022 | 30/01/2022 |
| Prazo em dias | | 1136 | 569 | 548 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 007 | 008 | 009 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Priscila Pereira Nunes | Liber Adm. de Imóveis Ltda EPP | Bertolini Empresa Patrimonial Ltda |
| | CPF/CNPJ | 010.611.120-55 | 24.262.168/0001-33 | 05.125.583/0001-09 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Buzios, 2812 | Avenida Mauro Ramos, 1970 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | | SI803 | SI418 Jurere B |
| | Bairro | Jurere | Centro | Saco Grande |
| | CEP | 88053-301 | 88020-304 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ218 Jurere B | CJ231 CJ233 Jurere B | CJ246 Jurere B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 160.440 | 160.453 | 160.468 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (Inicial) | | 11/09/2018 | 31/08/2018 | 11/09/2019 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 145.688,58 | 915.197,47 | 175.573,33 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 10/08/2020 | 20/02/2022 | 30/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 10/08/2020 | 20/02/2022 | 30/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | 0,00% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 10/06/2025 | 15/01/2024 | 28/02/2021 |
| Prazo em dias | | 1775 | 1263 | 212 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 010 | 011 | 012 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,000000% | 100,000000% | 100,000000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Rodrigo Antonio Simões de Almeida | Noel Antonio Baratieri | Antonio Santos Silva |
| | CPF/CNPJ | 983.766.599-87 | 829.004.779-72 | 166.362.605-72 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua 1141, 209 | Rua Vereador Ramon Filomeno, 357 | Rua Julio de Castilhos, 679 |
| | Complemento | Ap.301 | Ap.1001 | Ap.141 |
| | Bairro | Centro | Itacorubi | Centro |
| | CEP | 88330-789 | 88034-495 | 93510-130 |
| | UF/ Município | SC/Balneário Camboriú | SC/Florianópolis | RS/Novo Hamburgo |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ311 Jurere B | CJ316 Jurere B | CJ318 Jurere B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 160.481 | 160.486 | 160.488 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 08/05/2014 | 16/07/2019 | 17/10/2018 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 250.473,00 | 185.424,54 | 115.889,86 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1ª Parc | 10/01/2021 | 15/08/2020 | 30/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1ª Parc | 10/01/2021 | 15/08/2020 | 30/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | 6,17% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 15/05/2022 | 10/04/2025 | 15/08/2025 |
| Prazo em dias | | 653 | 1714 | 1841 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 013 | 014 | 015 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | R2OH Marketing Digital Ltda | Joao Bayer | LBC Investimentos e participações - Eireli |
| | CPF/CNPJ | 13.611.772/0001-01 | 632.601.079-91 | 30.969.302/00001-33 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Tertuliano de Brito Xavier, 2848 | Rua Santo Inácio de Loyola, 168 | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 |
| | Complemento | | Ap.601 | Cj.1008 |
| | Bairro | Canasvieiras | Centro | Chácara das Pedras |
| | CEP | 88054-601 | 88015-330 | 91330-001 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | RS/Porto Alegre |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ335 Jurere B | CJ343 Jurere B | CJ347 Jurere B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 160.505 | 160.513 | 160.517 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 23/03/2018 | 13/01/2020 | 29/06/2020 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 106.784,80 | 347.036,52 | 1.702.543,86 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 10/08/2020 | 15/03/2021 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 10/08/2020 | 15/03/2021 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | 3,04% | 8,73% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 15/08/2025 | 15/12/2023 | 15/02/2023 |
| Prazo em dias | | 1841 | 1232 | 929 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 016 | 017 | 018 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | |
| Devedor | Nome Cliente | LBC Investimentos e participações - Eirell | Maria Valdete da Rosa Moura | Michaela Dinah Zastrow |
| | CPF/CNPJ | 30.969.302/00001-33 | 760.712.190-00 | 018.197.319-79 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 | Rua Augusto Formighieri, 366 | Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho, 884 |
| | Complemento | Cj.1008 | | Ap.1010 |
| | Bairro | Chácara das Pedras | Jardim Santa Maria | Itacorubi |
| | CEP | 91330-001 | 86903-150 | 88034-100 |
| UF/ Município | RS/Porto Alegre | PR/Toledo | SC/Florianópolis | |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ348 Jurere B | CJ413 Jurere B | CJ414 Jurere B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 160.518 | 160.531 | 160.532 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (Inicial) | | 29/06/2020 | 12/11/2018 | 16/07/2018 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 1.540.425,60 | 291.407,09 | 179.692,26 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 15/08/2020 | 15/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 15/08/2020 | 15/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 8,73% | 6,17% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 15/08/2025 | 15/08/2025 | 10/12/2024 |
| Prazo em dias | | 1841 | 1841 | 1593 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 019 | 020 | 021 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | LBC Investimentos e Participações - Eireli | LBC Investimentos e Participações - Eireli | Rumo Certo Consult e Orientação Profissional - Eireli |
| | CPF/CNPJ | 30.969.302/0001-33 | 30.969.302/0001-33 | 11.391.516/0001-20 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 | Rua Souza Dutra, 145 |
| | Complemento | Cj.1008 | Cj.1008 | Sl.412A |
| | Bairro | Chácara das Pedras | Chácara das Pedras | Estreito |
| | CEP | 91330-001 | 91330-001 | 88070-605 |
| | UF/ Município | RS/Porto Alegre | RS/Porto Alegre | SC/Florianópolis |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ423 Jurere A | CJ424 Jurere A | CJ215 Lagoa B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 160.421 | 160.422 | 157.276 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 29/06/2020 | 29/06/2020 | 25/10/2019 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 455.927,40 | 1.064.212,24 | 328.888,83 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1ª Parc | 15/03/2021 | 15/01/2021 | 10/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1ª Parc | 15/03/2021 | 15/01/2021 | 10/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 8,73% | 8,73% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 15/08/2025 | 25/07/2021 | 25/07/2024 |
| Prazo em dias | | 1841 | 359 | 1455 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 022 | 023 | 024 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | LBC Investimentos e Participações - Eirell | Inova Brasil Consultoria em Projetos Ltda | Baratieri Advogados Associados |
| | CPF/CNPJ | 30.969.302/0001-33 | 29.309.355/0001-49 | 13.375.060/0001-30 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 | Avenida Mauro Ramos, 1405 | Rua Madalena Barbi, 97 |
| | Complemento | Cj.1008 | Sl.301 e 302 | Casa |
| | Bairro | Chácara das Pedras | Centro | Centro |
| | CEP | 91330-001 | 88020-301 | 88015-190 |
| | UF/ Município | RS/Porto Alegre | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ217 Lagoa B | CJ228 Lagoa B | CJ234 Lagoa B |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 157.278 | 157.289 | 157.295 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 29/06/2020 | 20/01/2020 | 18/09/2019 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissao) | | 700.652,96 | 455.354,63 | 299.356,80 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/01/2021 | 25/09/2020 | 25/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/01/2021 | 25/09/2020 | 25/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 8,73% | 0,00% | 6,17% |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 20/11/2020 | 15/03/2024 | 27/11/2022 |
| Prazo em dias | | 112 | 1323 | 849 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 025 | 026 | 027 |
| Série CCI | | Única | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Silvio Feiber Filho | Nilson Schwartz da Silva | Paulo Henrique da Silva |
| | CPF/CNPJ | 910.091.209-30 | 638.997.109-59 | 419.290.390-34 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida Mauro ramos, 1670 | Rua Ramon Filomeno, 183 | Rua das Algas, 991 |
| | Complemento | | AP.304A | Ap.303A |
| | Bairro | Centro | Itacorubi | Jurere |
| | CEP | 88020-301 | 88034-495 | 88053-505 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ218 Lagoa A | CJ328 Lagoa A | CJ409 Lagoa A |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 157.203 | 157.245 | 157.258 |
| Garantia | | não há | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (inicial) | | 02/05/2014 | 14/03/2019 | 30/03/2017 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 119.301,90 | 350.993,92 | 149.490,47 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 20/08/2020 | 15/08/2020 | 27/08/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 20/08/2020 | 15/08/2020 | 27/08/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 12,68% | 6,17% | 12,68% |

| | | | |
|--|---|--|--|
| Data de Emissão | | 31/07/2020 | 31/07/2020 |
| Data de Vencimento | | 15/06/2023 | 28/08/2022 |
| Prazo em dias | | 1049 | 758 |
| Local | | Florianópolis/SC | Florianópolis/SC |
| Nº CCI | | 028 | 029 |
| Série CCI | | Única | Única |
| Fracionamento da CCI | | Não | Não |
| Percentual do Crédito | | 100,00000% | 100,00000% |
| Emissor | Razão Social | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 | Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 |
| | CPF/CNPJ | 12.804.013/0001-00 | 12.804.013/0001-00 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Avenida das Nações Unidas, 11857 | Avenida das Nações Unidas, 11857 |
| | Complemento | Cj.111 | Cj.111 |
| | Bairro | Brooklin Novo | Brooklin Novo |
| | CEP | 04578-908 | 04578-908 |
| | UF/ Município | SP/São Paulo | SP/São Paulo |
| Custodiante | Razão Social | Simplific Pavarini DTVM Ltda | Simplific Pavarini DTVM Ltda |
| | CPF/CNPJ | 15.227.994/0001-50 | 15.227.994/0001-50 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Sete de Setembro, 99 | Rua Sete de Setembro, 99 |
| | Complemento | 24º Andar | 24º Andar |
| | Bairro | Centro | Centro |
| | CEP | 20050-005 | 20050-005 |
| | UF/ Município | RJ/ Rio de Janeiro | RJ/ Rio de Janeiro |
| Devedor | Nome Cliente | Maria Cristina Marcondes Brincas | Lemos Alves Assessoria Imobiliária Ltda |
| | CPF/CNPJ | 888.335.939-91 | 06.978.587/0001-94 |
| | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rua Passagem dos Caçoes, 30 | Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825 |
| | Complemento | | Cj.1008 |
| | Bairro | Jurere Internacional | Chácara das Pedras |
| | CEP | 88053-475 | 91330-000 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | RS/Porto Alegre |
| Identificação do Imóvel | Endereço (Rua, Av., Praça, etc.) | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 | Rodovia Jose Carlos Daux, 5500 |
| | Complemento | CJ412 Lagoa A | CJ312 Campeche A |
| | Bairro | Saco Grande | Saco Grande |
| | CEP | 88032-005 | 88032-005 |
| | UF/ Município | SC/Florianópolis | SC/Florianópolis |
| Oficial de Imóveis | | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis | Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santa Catarina - Comarca Florianópolis |
| Nº matrícula Imóvel | | 157.261 | 157.071 |
| Garantia | | não há | não há |
| Seguro | | não há | não há |
| Data da Constituição do Crédito (Inicial) | | 20/06/2018 | 03/08/2020 |
| Valor Financeiro do Crédito (Valor Emissão) | | 358.385,99 | 826.992,00 |
| Condição de Resgate Antecipado | | Tem Condições a Mercado | Tem Condições a Mercado |
| Fluxo de Pagamentos de Juros | Incorpora | Não | Não |
| | Periodicidade | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 28/09/2020 |
| Fluxo de Pagamentos de Amortização | Periodicidade | Mensal | Mensal |
| | Dt 1º Parc | 15/08/2020 | 28/09/2020 |
| Atualização Monetária | | IGPM | IGPM |
| Taxa de Juros Anual | | 6,17% | 8,73% |

ANEXO II
DATAS ANIVERSÁRIO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

| Período | Data | Incorpora Juros? | Tai |
|---------|------------|------------------|----------|
| 0 | 31/07/2020 | Emissão | |
| 1 | 05/09/2020 | N | 0,8496% |
| 2 | 05/10/2020 | N | 1,5072% |
| 3 | 05/11/2020 | N | 1,6768% |
| 4 | 05/12/2020 | N | 2,5018% |
| 5 | 05/01/2021 | N | 1,5946% |
| 6 | 05/02/2021 | N | 2,3584% |
| 7 | 05/03/2021 | N | 2,0307% |
| 8 | 05/04/2021 | N | 2,4440% |
| 9 | 05/05/2021 | N | 3,4427% |
| 10 | 05/06/2021 | N | 2,4397% |
| 11 | 05/07/2021 | N | 2,6334% |
| 12 | 05/08/2021 | N | 3,4834% |
| 13 | 05/09/2021 | N | 2,0762% |
| 14 | 05/10/2021 | N | 2,1523% |
| 15 | 05/11/2021 | N | 2,1847% |
| 16 | 05/12/2021 | N | 2,6746% |
| 17 | 05/01/2022 | N | 2,3672% |
| 18 | 05/02/2022 | N | 3,0401% |
| 19 | 05/03/2022 | N | 13,2924% |
| 20 | 05/04/2022 | N | 3,5493% |
| 21 | 05/05/2022 | N | 5,1715% |
| 22 | 05/06/2022 | N | 3,2296% |
| 23 | 05/07/2022 | N | 3,3151% |
| 24 | 05/08/2022 | N | 4,0647% |
| 25 | 05/09/2022 | N | 3,6774% |
| 26 | 05/10/2022 | N | 3,1721% |
| 27 | 05/11/2022 | N | 3,8516% |
| 28 | 05/12/2022 | N | 4,2932% |
| 29 | 05/01/2023 | N | 3,7242% |
| 30 | 05/02/2023 | N | 3,9229% |
| 31 | 05/03/2023 | N | 4,1390% |
| 32 | 05/04/2023 | N | 4,9867% |
| 33 | 05/05/2023 | N | 4,3915% |
| 34 | 05/06/2023 | N | 3,9513% |
| 35 | 05/07/2023 | N | 4,1728% |
| 36 | 05/08/2023 | N | 4,1582% |
| 37 | 05/09/2023 | N | 4,4008% |
| 38 | 05/10/2023 | N | 4,6691% |
| 39 | 05/11/2023 | N | 4,5899% |
| 40 | 05/12/2023 | N | 4,8798% |
| 41 | 05/01/2024 | N | 5,2034% |
| 42 | 05/02/2024 | N | 5,2658% |
| 43 | 05/03/2024 | N | 5,4394% |

| | | | |
|----|------------|---|-----------|
| 44 | 05/04/2024 | N | 5,8348% |
| 45 | 05/05/2024 | N | 5,9812% |
| 46 | 05/06/2024 | N | 6,4529% |
| 47 | 05/07/2024 | N | 6,9966% |
| 48 | 05/08/2024 | N | 7,6299% |
| 49 | 05/09/2024 | N | 7,9476% |
| 50 | 05/10/2024 | N | 8,7566% |
| 51 | 05/11/2024 | N | 9,7331% |
| 52 | 05/12/2024 | N | 10,9350% |
| 53 | 05/01/2025 | N | 12,4504% |
| 54 | 05/02/2025 | N | 13,7972% |
| 55 | 05/03/2025 | N | 16,2307% |
| 56 | 05/04/2025 | N | 19,6471% |
| 57 | 05/05/2025 | N | 24,7925% |
| 58 | 05/06/2025 | N | 31,9525% |
| 59 | 05/07/2025 | N | 47,6170% |
| 60 | 05/08/2025 | N | 88,4869% |
| 61 | 05/09/2025 | N | 100,0000% |



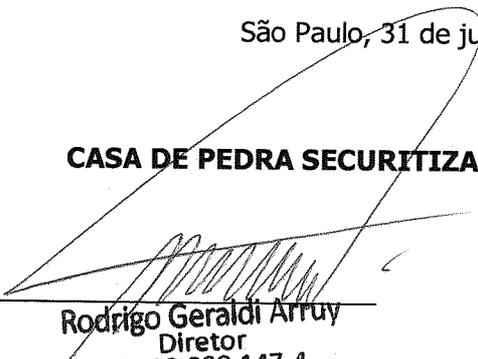
ANEXO III
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.


Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Cargo: **Diretor**
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

Nome:
Cargo:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: _____
Cargo: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Diretor
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO V

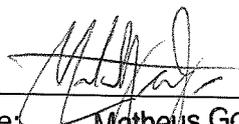
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

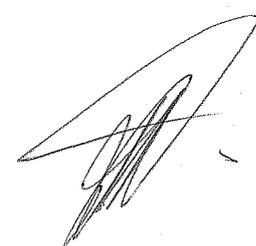
A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2020.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**


Nome: **Mathéus Gomes Faria**
Cargo: **CPF: 058.133.117-69**



ANEXO VI

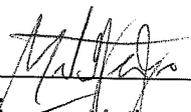
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

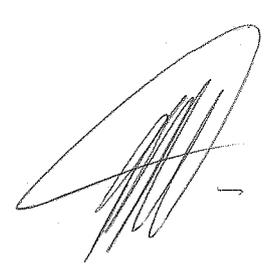
A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, doravante designada apenas "Instituição Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de Instituição Custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 6ª Série da 1ª Emissão da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A." ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta Instituição Custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

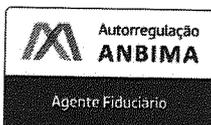
As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2020.

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA


Nome: _____
Cargo: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69





ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública em lote único e indivisível de valores mobiliários do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 1ª (primeira)

Número da Série: 6ª (sexta) série

Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Quantidade de CRI: 1 (um)

Espécie: sem garantia real

Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de julho de 2020.



Nome: **Matheus Gomes Faria**
Cargo: **CPF: 058.133.117-69**

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.