

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**



CASA DE PEDRA  
SECURITIZADORA

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

*Companhia Securitizadora*

CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98

20 de julho de 2023

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>16</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – ANTECIPAÇÃO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA .....</b>	<b>27</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....</b>	<b>35</b>
<b>CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b>	<b>39</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>41</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL.....</b>	<b>49</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>61</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE .....</b>	<b>64</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>64</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– NOTIFICAÇÕES .....</b>	<b>64</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS .....</b>	<b>65</b>
<b>CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>72</b>
<b>CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO .....</b>	<b>72</b>

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO, DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**I. CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade Categoria "S2", devidamente registrada perante a CVM, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora De Crédito S.A., de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**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 (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. 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.

"Agente Fiduciário": **A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, todas de titularidade do Fiador 1 (conforme abaixo definido), a ser constituída em favor das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido);
<u>"ANBIMA":</u>	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":</u>	Assembleia Especial de Investidores dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
<u>"Auditor do Patrimônio Separado":</u>	Significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA. Auditores Independentes</b> ;
<u>"Banco Liquidante":</u>	Significa o <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100-Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título;
<u>"Boletins de Subscrição":</u>	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"B3":</u>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , 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 Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>"CCI"</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"CD 06":</u>	A <b>CD 06 DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.572.791/0001-49,

	com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377, nº 5.600, sala 39 – Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-901;
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>Even</u> ”:	<b>EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.400, 2º andar, Conjunto 22, bairro Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65;
“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>CPF/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”:	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Comunicado de Início</u> ”:	O comunicado de encerramento de Início a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As condições precedentes, pelas quais a distribuição dos CRI está condicionada, previstas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	A conta corrente nº 35.388-1, Agência 8422, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente nº 40.411-0, agência nº 8145, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Emissora;
“ <u>Contador do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a <b>Projeto Assessoria em Contabilidade</b> , contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado, no prazo indicado na Cláusula 7.3. do Contrato de Cessão, entre a Incorporadora (conforme abaixo definido), na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação e Promessa de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado, no prazo indicado na Cláusula 7.3. do Contrato de Cessão, entre o Fiador 01, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Cedente (conforme abaixo definido) e a Emissora, por meio do qual a Cedente cedeu, com anuência da Devedora, todos os créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora da Nota Comercial para a Emissora;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Incorporadora (conforme abaixo definido), na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O " <i>Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A..</i> ", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, e a Devedora;
<u>"Coordenador Líder":</u>	A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13;
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u>	São os direitos creditórios de titularidade da Incorporadora (conforme abaixo definido), decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, ressalvadas aquelas que forem objeto de permuta direta ou indiretamente, neste último caso, em razão de sociedades em conta de participação de cuja celebração fizer parte a Devedora e/ou a Incorporadora, sempre por meio de contratos imobiliários a serem formalizados entre a Incorporadora e os adquirentes, pagos a prazo por estes (" <u>Contratos Imobiliários</u> " e " <u>Adquirentes</u> ",

respectivamente);

**“Créditos Imobiliários”:** São os créditos imobiliários decorrentes da Nota Comercial representados pela CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado da Nota Comercial acrescido da respectiva atualização monetária e dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Nota Comercial, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão da Nota Comercial, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/© 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

**“CRI”:** Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 8ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

**“CRI em Circulação”**, para fins de quórum: Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores, ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, utilizado exclusivamente para fins de quórum;

**“CVM”:** A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

**“Data de Aniversário”:** Todo o dia 20 (vinte) de cada mês;

**“Data de Emissão”:** 20 de julho de 2023;

**“Data de Integralização”:** A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	02 de setembro de 2027;
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Todo dia 20 (vinte) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente, caso este não o seja;
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”:	Todas as despesas indicadas na Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Flat</u> ”:	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) da Operação de Securitização, conforme devidamente identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização, que serão aportados pela Devedora, incluindo as taxas e emolumentos devidos aos competentes cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas nos Documentos da Operação;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	As despesas recorrentes relativas à manutenção e à administração dos CRI, a serem pagas com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Ordem de Pagamentos, sendo certo que referidas despesas não serão de responsabilidade da Devedora;
“ <u>Devedora</u> ”:	A <b>RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 444, 12º Andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.466.209/0001-34;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (a) o Termo de Emissão; (b) o Contrato de Cessão; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, se e quando formalizado; (g) o Termo de Securitização; (h) o Contrato de Distribuição; e (i) os boletins de subscrição, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;



“ <u>Emissão</u> ”:	A 1ª e 2ª Séries da 8ª emissão de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Direitos Creditórios devidos pela Devedora;
“ <u>Emissora</u> ”:	A <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b> , acima qualificada;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	O empreendimento onde a Devedora, por meio da Incorporadora, desenvolverá e incorporará, segundo o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”), uma incorporação imobiliária no terreno resultante da unificação dos Imóveis Empreendimento (conforme abaixo definido);
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado nesta data, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador da Nota Comercial</u> ”:	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34;
“ <u>Escriturador do CRI</u> ”:	O <b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título;
“ <u>Fiadores</u> ”:	Quando denominados em conjunto, na qualidade de outorgantes da Fiança (conforme abaixo definido) em favor da Securitizadora, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), no âmbito da emissão da Nota Comercial (conforme abaixo definido) formalizada pelo Termo de Emissão (conforme abaixo definido), a <b>RFM-E LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 444, 12º Andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.498.153/0001-37 (“ <u>Fiador 1</u> ”) e a <b>RFM INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 444, 12º Andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.552.647/0001-

62 ("Fiador 2"). Conforme previsto no Termo de Emissão, na hipótese de figurarem no quadro societário da Devedora as seguintes empresas: **LIV INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 604, Torre Corporate, Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.369.152/0001-80 ("Liv"); **PEDRO KOPSTEIN PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Padre Chagas, nº 66, sala 801, bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre e Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90570-080, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.173.284/0001-19 ("Kopstein") e a Even. O Termo de Emissão será aditado, independente de aprovação dos Titulares do CRI, para incluir a Liv e Kopstein, e seus respectivos sócios (sejam eles pessoas físicas ou jurídicas) como fiadores, passando todos a integrarem o conceito de "Fiadores";

- "Fiança": A fiança, outorgada pelos Fiadores, nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, nos termos e condição descrita no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Emissão;
- "Fundo de Despesas": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2. deste Termo de Securitização;
- "Garantias": Em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas;
- "Imóveis Empreendimento": Quando denominados em conjunto, o Imóvel 1 Incorporadora, o Imóvel 2 Incorporadora, o Imóvel 3 Incorporadora, o Imóvel CD06 e o Imóvel Holdinbrás;
- "Imóvel 1 Incorporadora": Imóvel objeto da matrícula nº 99.137 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de titularidade da Incorporadora;
- "Imóvel 2 Incorporadora": Imóvel objeto da matrícula nº 31.855 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de titularidade da Incorporadora;
- "Imóvel 3 Incorporadora": Imóvel objeto da matrícula nº 9.627 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de titularidade da Incorporadora;
- "Imóvel CD06": Imóvel objeto da matrícula nº 105.875, do 13º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, situado na Rua Melo Alves nº 571,

	Cerqueira César, em São Paulo-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 013.034.0009-1, de titularidade da CD06;
<u>“Imóvel Holdinbrás”:</u>	Imóvel objeto da matrícula nº 36.339, do 13º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, situado na Rua Melo Alves nº 541, Cerqueira César, em São Paulo-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 013.034.0005-7;
<u>“INCC-DI”:</u>	Índice Nacional de Custo da Construção - DI apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Incorporadora”:</u>	<b>MELO ALVES 034 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , atual denominação de <b>MTR07 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.635.452/0001-24, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700 – 5º andar, conjunto 51, sala 6 – Jardim Paulista – 01418-002;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, acima identificada;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”:</u>	Os valores decorrentes da integralização da Nota Comercial e do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização;
<u>“JUCESP”:</u>	Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“ <u>Juros Remuneratórios</u> ” ou “ <u>Remuneração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 (g) deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliário;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei da Sociedade por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Nota Comercial</u> ”:	É a nota comercial, não conversível em ações, com garantias real e fidejussória, emitida em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, que compreende 1 (uma) nota comercial, com valor nominal unitário de R\$ 34.459.312,50 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 34.459.312,50 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos), nos termos e condições previstos no Termo de Emissão;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significam o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras,

no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas à Nota Comercial e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelo Fiador 1 e Fiador 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral da Nota Comercial conforme estabelecido no Termo de Emissão, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora nos termos da Nota Comercial, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Cedente, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

- “Oferta”**: Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160;
- “Ordem de Pagamentos”**: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização;
- “Patrimônio Separado”**: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais

	<p>correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;</p>
<p><u>“Prazo de Colocação”:</u></p>	<p>O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de seu início, a partir da data do registro dos CRI na B3 ou até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, o que ocorrer primeiro;</p>
<p><u>“Preço de Integralização”:</u></p>	<p>É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Emissão até a Data de Integralização efetiva;</p>
<p><u>“Promessa de Alienação Fiduciária”:</u></p>	<p>A Devedora constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos imóveis objeto as matrículas nº 9.627, 99.137 e 31.855 do 13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, ou da matrícula resultante da unificação de tais matrículas e as futuras unidades autônomas que integram o Empreendimento Imobiliário desenvolvido nas referidas matrículas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p>
<p><u>“Promessa de Cessão Fiduciária”</u></p>	<p>A Incorporadora constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas, a promessa de cessão fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;</p>
<p><u>“Razão de Garantia”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Recompra Compulsória”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4. do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;</p>

<u>“Remuneração do Agente de Assessoria”</u> :	É a remuneração equivalente a diferença positiva apurada, mensalmente, entre a remuneração da Nota Comercial e a remuneração das Séries do CRI, após o desconto das Despesas Recorrentes, disponível na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, a ser paga aos assessores de estruturação da Emissão.
<u>“Resolução CVM 17”</u> :	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>“Resolução CVM 60”</u> :	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
<u>“Resolução CVM 81”</u> :	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre as sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
<u>“Resolução CVM 160”</u> :	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
<u>“Termo de Emissão”</u> :	O <i>“Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, Não Conversível em Ações, com Garantias Real e Fidejussória, Emitida em Série Única, para Colocação Privada, da RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.”</i> , celebrado em 02 de março de 2023 e posteriormente aditado, entre a Devedora, na qualidade de emissora da Nota Comercial, a Cedente, na qualidade de titular da Nota Comercial, e os Fiadores, na qualidade de garantidores;
<u>“Termo de Securitização”</u> :	Este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.”</i> ;
<u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os Investidores Profissionais, que tenham subscrito e integralizado os CRI, bem como eventuais Investidores Qualificados que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u> :	O montante equivalente a uma parcela imediata e subsequentemente vincenda de Juros Remuneratórios;

<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas:</u>	O montante equivalente uma parcela imediata e subsequentemente vincenda de Juros Remuneratórios;
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	O valor de R\$ 34.936.000,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e trinta e seis mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;

**1.2.** 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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Aprovação societária da Emissora: A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em 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).

**2.2.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.3.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente ao Valor Total da Emissão da Nota Comercial.

**2.3.1.** O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será: (a) registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430; e (b) o Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

**2.4.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.5.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por



força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.6.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.7.** Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do Lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** A Emissora será única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

**2.9. Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, serão integralmente destinados, pela Devedora, para o reembolso das despesas incorridas para a aquisição dos imóveis onde a Devedora desenvolverá o Empreendimento Imobiliário, 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, observado que mencionadas despesas constam expressamente indicadas no Anexo III a este Termo de Securitização ("Reembolso").

**2.9.1.** Para fins da verificação do Reembolso, a Devedora enviou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente à assinatura dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores no Anexo III a este Termo de Securitização e demais documentos aplicáveis comprovando o total de R\$ 42.150.000,00 (quarenta e dois milhões, cento e vinte mil reais).

**2.9.2.** Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Nota Comercial, às expensas do Patrimônio Separado, observado que as despesas incorridas para tanto deverão observar o limite indicado no item (ii) da Cláusula 9.1 do Termo de Emissão.

**2.9.3.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

**2.9.4. Inserção de novos empreendimentos:** Durante a vigência da Nota Comercial, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Securitizadora, com exceção das hipóteses de ampliação previstas nos Documentos da Operação, mediante aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar a Escritura e/ou o presente Termo de Securitização, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se

constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 8ª;
- (b) **Série:** 1ª e 2ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 34.936 CRI, sendo 17.436 da 1ª Série e 17.500 da 2ª Série;
- (d) **Valor Total da Emissão:** R\$ 34.936.000,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e trinta e seis mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,000000, na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da Data de Emissão, pela variação mensal acumulada do INCC-DI calculado de forma pro rata temporis por dias corridos (base 360), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização ("Valor Nominal Unitário Atualizado");
- (g) **Juros Remuneratórios:**
  - a. 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização diária, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Emissão dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios 1ª Série");
  - b. 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização diária, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Emissão dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização ("Juros Remuneratórios 2ª Série" e, quando em conjunto com os Juros Remuneratórios 1ª Série, "Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** no vencimento, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de

acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(j) Regime Fiduciário:** Sim;

**(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**(l) Data de Emissão:** 20 de julho de 2023;

**(m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 1.505 (um mil e quinhentos e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 02 de setembro de 2027;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) a Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Promessa de Cessão Fiduciária, (vi) a Fiança, e (v) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** não há;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTVM).

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 22 de agosto de 2023;

**(u) Forma:** nominativa e escritural.

**(v) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**(i) Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

- (ii) **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.
  - (iii) **Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.
  - (iv) **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão da Nota Comercial, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.
- (w) **Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

**3.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26, VIII, "a", da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.5. Início da Distribuição dos CRI:** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

**3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Distribuidora verifique o encerramento da Oferta, a Distribuidora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos modelos do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo por Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

**3.8. Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, não será admitida a distribuição parcial, de modo que, caso o Valor Total da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

**3.9. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante.

## **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador do CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto custodiadas

eletronicamente na B3.

**4.4. Liberação dos recursos:** O Valor da Emissão, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, nas datas e na medida em que os CRI forem integralizados, mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1. Juros Remuneratórios dos CRI:** Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vna \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

**J** = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i = para os Juros Remuneratórios 1ª Série, 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centavos); e, para os Juros Remuneratórios 2ª Série, 9,00 (nove inteiros).

dcp = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive), sendo "dcp" um número inteiro e positivo. Para a primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de agosto de 2023, considerar-se-á a Data de Emissão como a última Data de Aniversário.

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive), sendo "dct" um número inteiro e positivo. Para fins do primeiro pagamento de Juros Remuneratórios, que ocorrerá em 20 de agosto de 2023, o dct será igual a 31 (trinta e um).

**5.2. Pagamento dos Juros Remuneratórios.** O pagamento dos Juros Remuneratórios

será realizado de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

**5.3. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da Data de Emissão, pela variação mensal acumulada do INCC-DI, calculado de forma pro rata temporis por dias corridos (base 360), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, em toda Data de Atualização, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

Vna = conforme definido acima;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casa decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do INCC-DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

**NI<sub>m-2</sub>** = valor do número-índice do INCC-DI referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2023, será utilizado o número-índice referente ao mês de junho de 2023.

**NI<sub>m-3</sub>** = valor do número-índice do INCC-DI referente ao terceiro mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 agosto de 2023, será utilizado o número-índice referente ao mês de maio de 2023.

dcp = conforme acima definido.

dct = conforme acima definido.

Sendo que:

- (i) o número-índice do INCC-DI deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pela FGV-Sinduscon;



(ii) a aplicação do INCC-DI incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

**5.3.1. Indisponibilidade do INCC-DI.** No caso de indisponibilidade do INCC-DI, a aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de não divulgação do INCC-DI, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do INCC-DI, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária;

(ii) Caso o INCC-DI, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese;

(iii) Tanto o INCC-DI, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o INCC-DI ou (ii) havendo substituto legal para o INCC-DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o INCC-DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o INCC-DI à Nota Comercial e/ou CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do INCC-DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária da Nota Comercial a ser aplicado, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Devedora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária da Nota Comercial a ser aplicado.

**5.3.2.** Caso o INCC-DI ou o substituto legal para o INCC-DI, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária da Nota Comercial e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, conforme o caso.

**5.3.3.** Caso, na Assembleia prevista no parágrafo acima, não haja acordo sobre a nova

atualização monetária da Nota Comercial e, conseqüentemente, dos CRI entre os titulares de CRI e a Devedora, a Devedora deverá realizar a resgate antecipado da totalidade da Nota Comercial no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia, ou contados da data em que referida Assembleia deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo resgate. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia, ou caso a Assembleia não seja instalada, a Devedora não estará obrigada a realizar o resgate antecipado total compulsório da Nota Comercial, sendo que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Atualização Monetária o último INCC-DI conhecido.

**5.4. Amortização Programada.** O Valor Nominal Unitário dos CRI a ser pago uma única vez, na Data de Vencimento. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma ("Amortização Programada"):

$$Aai = Vna \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo do Termo de Emissão.

O cálculo do saldo devedor atualizado será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$SDR = Vna - Aai$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima;

Aai = Conforme definido acima.

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

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI, que não será prorrogada nos termos desta cláusula.

**5.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, conforme datas já definidas no cronograma constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI**

**6.1.** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** do pagamento antecipado da Nota Comercial em razão do Vencimento Antecipado da Nota Comercial, nos termos previstos no Termo de Emissão; **(ii)** indisponibilidade do o INCC-DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade da Nota Comercial, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; **(iii)** de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão; e/ou **(iv)** de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de resgatar antecipadamente a Nota Comercial por meio da qual a Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, , realizar o resgate antecipado facultativo total da Nota Comercial ("Resgate Antecipado Facultativo Total") mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado da Nota Comercial, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) de prêmio, equivalente a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) sobre o valor objeto de Resgate Antecipado Facultativo, descontada a totalidade de Juros Remuneratórios já pagos pela Devedora até a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, exclusivamente, caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado até 02 de março de 2024 (exclusive) ("Prêmio").

**6.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iii) o local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.1.2.** A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total da Nota Comercial serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.6.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2. Amortização Extraordinária Compulsória.** A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a Nota Comercial deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, com a consequente amortização antecipada dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória") (i) mediante o direcionamento da Participação no VGV Líquido do Empreendimento Imobiliário; e/ou (ii) caso constatado o descumprimento da Razão de Garantia, mediante o direcionamento da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes da comercialização das unidades objeto da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis até o restabelecimento da Razão de Garantia, para o pagamento de até 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; e (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso .

**6.2.1.** A Amortização Extraordinária Compulsória ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento da parcela descrita na Cláusula 6.2. acima, após a dedução do valor devido a título de Juros Remuneratórios e de Prêmio de Desenquadramento, se houver, no mês em questão, da Participação no VGV Líquido do Empreendimento Imobiliário, sendo os recursos remanescentes direcionados à Amortização Antecipada Compulsória. Não haverá a incidência de Prêmio.

**6.2.1.1** A Devedora compromete-se a transferir para a Conta do Patrimônio Separado, a partir de quando forem iniciadas as vendas do Empreendimento Imobiliário, até o dia 20 (vinte) de cada mês, o valor que corresponda a 15% (quinze por cento) do VGV Líquido do Empreendimento Imobiliário correspondente ao mês anterior ("Participação no VGV Líquido do Empreendimento Imobiliário").

**6.2.2.** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa, na qual deverá informar (i) o montante que pretende amortizar antecipadamente; (ii) a

solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (iii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iv) o local de sua realização; e (v) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.2.2.1** Na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado da Nota Comercial, ou de seu saldo, amortizar antecipadamente a Nota Comercial por meio da qual a Devedora poderá, a partir da Data de Emissão da Nota Comercial, amortizar antecipadamente a Nota Comercial ("Amortização Antecipada Facultativa"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da Nota Comercial, ou do Valor Nominal Unitário da Nota Comercial, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) Prêmio, sendo certo que este somente será aplicável no caso de Amortização Antecipada Facultativa.

**6.2.3.** A comunicação de Amortização Antecipada Facultativa será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial nos termos informados, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.2.4.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do resgate antecipado compulsório total, conforme o caso.

**6.2.5.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.5.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.6.** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes Garantias:

- a) Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- b) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

- c) Promessa de Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- d) Fiança, nos termos do Termo de Emissão; e
- e) Fundo de despesas, nos termos da Cláusula 7.2, abaixo.

**7.2.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, exclusivamente por meio de aporte próprio da Devedora, no montante equivalente a uma parcela imediata e subsequentemente vincenda de Juros Remuneratórios ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas Extraordinárias as quais a Devedora der causa, conforme Cláusula 13.5 abaixo, e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, que são de responsabilidade da Devedora, sendo certo que as Despesas Recorrentes e que as Despesas Extraordinárias as quais a Devedora não tenha dado causa serão pagas pelo Patrimônio Separado.

**7.2.1.** Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, nos termos da Cláusula 7.6.3. do Termo de Emissão.

**7.2.1.1.** O Fundo de Despesas não será recomposto pela Devedora quando tratarem-se de Despesas Extraordinárias as quais a Devedora não tenha dado causa e não foram previstas como de sua responsabilidade nos Documentos da Operação.

**7.2.2.** A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

**7.2.3.** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**7.2.4.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, excetuadas as Despesas Extraordinárias as quais a Devedora não tenha dado causa e não foram previstas como de sua responsabilidade nos Documentos da Operação, as quais não deverão ser reembolsadas pela Devedora.

**7.2.5.** Caso os recursos do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, não sejam suficientes para arcar com as Despesas e com as Despesas Extraordinárias, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido

pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

**7.2.6.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**7.2.7.** Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**7.2.8.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**7.3.** Razão de Garantia. Mensalmente, a partir da data em que ocorrer o lançamento do Empreendimento Imobiliário, e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que em cada Data de Verificação a Securitizadora deverá verificar, com base nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão de Garantia").

**7.3.1.** Da Data de Verificação imediatamente subsequente à data em que ocorrer o lançamento do Empreendimento Imobiliário que, para os fins deste instrumento, será considerada a data em que ocorrer o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário ("Lançamento"), até a liquidação integral das Obrigações Garantidas ou até que a Devedora contrate o Plano Empresário, o que ocorrer primeiro, o cálculo da Razão de Garantia passará a ser feito da seguinte forma:

$$\frac{(\text{Saldo Devedor} + \text{Custos de Obra a Incorrer}) - \text{Caixa do Fundo de Obra}}{\text{VGV a Receber} + 0,7 * (\text{VGV do Estoque}) - \text{Impostos} - \text{Comissões}}$$

**7.3.1.1.** Da Data de Verificação imediatamente subsequente à data em que ocorrer a contratação do Plano Empresário, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o cálculo da Razão de Garantia passará a ser feito da seguinte forma:

Saldo Devedor

---

$$\text{VGV a Receber} + 0,7 * (\text{VGV do Estoque}) - \text{Impostos} - \text{Comissões}$$

onde,

- (a) "Saldo Devedor": significa o saldo devedor da Nota Comercial após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário;
- (b) "Custos de Obra a Incurrer": o montante necessário à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, o que inclui, mas não se limita ao saldo devedor do financiamento tomado para a construção;
- (c) "Caixa do Fundo de Obra": o montante mantido em caixa pela Devedora a título de fundo de obras do Empreendimento Imobiliário;
- (d) "VGV a Receber": o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrente da comercialização das unidades autônomas que integrarão o Empreendimento Imobiliário, ajustado a valor presente pela taxa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcelas em atraso em mais de 90 (noventa) dias, observado que, para os fins deste cálculo, serão consideradas, exclusivamente, as unidades que compuserem o objeto da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (e) "VGV do Estoque": será calculado levando em consideração o valor médio de venda do metro quadrado das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, líquido das Comissões, com base no grupo amostral consistente (1) no caso das unidades autônomas classificadas como "studio", nas 5 (cinco) últimas unidades autônomas comercializadas ou (2) no caso das demais unidades autônomas, nas 3 (três) últimas unidades autônomas comercializadas, observado que, para os fins deste cálculo, serão consideradas, exclusivamente, as unidades que compuserem o objeto da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (f) "Impostos": conforme descritos pela Devedora no último Relatório de Vendas (conforme abaixo definido) enviado à Securitizadora; e
- (g) "Comissões": conforme descritos pela Devedora no último Relatório de Vendas (conforme abaixo definido) enviado à Securitizadora.

**7.3.2.** A Razão de Garantia deverá corresponder aos seguintes percentuais:



- a) No primeiro mês imediatamente subsequente ao Lançamento, a Razão de Garantia não será apurada;
- b) A partir do 2º (segundo) mês imediatamente subsequente ao Lançamento e pelos próximos 4 (quatro) meses imediatamente subsequentes, a Razão de Garantia deverá ser menor ou igual a 90% (noventa por cento);
- c) No período compreendido entre o 5º (quinto) mês imediatamente subsequente ao Lançamento e 7º (sétimo) mês imediatamente subsequente ao Lançamento, a Razão de Garantia deverá ser menor ou igual a 85% (oitenta e cinco por cento);
- d) No período compreendido entre o 7º (sétimo) mês imediatamente subsequente ao mês e até o início das obras do Empreendimento Imobiliário, ou o 12º (décimo segundo) mês imediatamente subsequente ao Lançamento, o que ocorrer primeiro, a Razão de Garantia deverá ser menor ou igual a 80% (oitenta por cento);
- e) A partir do início das obras do Empreendimento Imobiliário ou a partir do 12º (décimo segundo) mês imediatamente subsequente ao Lançamento, o que ocorrer primeiro, até a Data de Vencimento a Razão de Garantia deverá ser menor ou igual a 70% (setenta por cento).

**7.3.3.** Para os fins indicados no item c) acima, entende-se como início das obras do Empreendimento, a realização de qualquer uma das seguintes etapas: terraplanagem e qualquer outro evento executivo que inicie efetivamente as obras do Empreendimento.

**7.3.4.** Caso, em qualquer Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que, em até 15 (quinze) dias contados da data em que houver recebido a notificação em questão, apresente novos ativos em favor da Securitizadora, para fins de restabelecimento da Razão de Garantia, os quais deverão ser obrigatoriamente localizados nas cidades de São Paulo ou Porto Alegre, acompanhado de todas as informações e os documentos necessários à verificação da inexistência de ônus ou contingências materializadas contra mencionados novos ativos ("Notificação de Descumprimento"), observado que, caso o novo ativo em questão for um bem imóvel que não seja integrante do Empreendimento Imobiliário, deverão ser apresentados à Securitizadora a sua matrícula atualizada e laudo de avaliação do imóvel ("Reforço de Garantia").

**7.3.5.** Uma vez que o faça, a Securitizadora poderá, em até 15 (quinze) dias, indicar o aceite ou a recusa justificada por razões comerciais razoáveis relativas à liquidez ou ao valor do ativo objeto do Reforço de Garantia, observado que, caso o novo ativo em questão não seja integrante do Empreendimento Imobiliário, estará sujeito à aprovação em assembleia de titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, caso haja a cessão da Nota Comercial para implementação de Operação de Securitização.

**7.3.6.** Caso a Securitizadora aceite o Reforço de Garantia, a constituição do Reforço de Garantia deverá ser formalizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a Securitizadora houver indicado o seu aceite. Além disso, eventuais registros aos quais os instrumentos em questão estiverem sujeitos deverão ser concluídos e comprovados à Securitizadora, pela Devedora, em até 30 (trinta) dias de sua formalização, prorrogáveis por igual período, uma única vez, desde que comprove que está envidando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva as eventuais

exigências do órgão responsável pelo registro.

**7.3.6.1.** Durante o período acima indicado, a Devedora deverá apresentar à Securitizadora, no caso de realizar o Reforço de Garantia mediante a apresentação de bens imóveis e/ou de participação societária em outras sociedades, relatório de auditoria jurídica e, ainda, no caso de realizar o Reforço de Garantia mediante a apresentação de direitos creditórios, relatório de auditoria financeira, elaborado por agente especializado.

**7.3.6.1.1.** Em até 15 (quinze) dias contados da apresentação dos relatórios de auditoria descritos acima, a Securitizadora poderá, desde que justificadamente, e com base em apontamentos que houverem sido feitos no relatório de auditoria jurídica e/ou de auditoria financeira que entenda impactarem a segurança adicional esperada do Reforço de Garantia em Questão, recusar o Reforço de Garantia anteriormente aceito.

**7.3.6.2.** Além disso, durante o período acima indicado e sem prejuízo das informações e dos documentos que a Devedora houver fornecido à Securitizadora nos termos da Cláusula 7.3.6.1. acima, a Securitizadora poderá solicitar à Devedora quaisquer informações, documentos e esclarecimentos que entenda necessários à realização da diligência do Reforço de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá fornecê-los em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora os houver solicitado.

**7.3.7.** Caso a Securitizadora recuse o Reforço de Garantia, seja após o prazo descrito na Cláusula 7.3.5 acima, seja após a análise dos relatórios de auditoria descritos na Cláusula 7.3.6 acima, a Devedora terá o prazo de 7 (sete) dias corridos contados da data em que for comunicada, pela Securitizadora, de mencionada recusa, para restabelecer a Razão de Garantia mediante (i) aporte, com recursos próprios, na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para tanto, ou ainda (ii) a Amortização Antecipada Compulsória, nos termos da Cláusula 6.2 acima, em montante suficiente para tanto.

**7.3.8.** Por outro lado, caso a Devedora não apresente qualquer Reforço de Garantia, ou ainda, caso a Securitizadora indique a recusa do Reforço de Garantia e a Devedora não proceda às medidas descritas na Cláusula 7.3.7. acima no prazo nela indicado, deverá ser pago um prêmio de 4 (quatro) pontos percentuais ao ano, calculados de acordo com a fórmula de **fatorjuros**, considerando um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, indicada na Cláusula 6.1 acima ("Prêmio de Desenquadramento"). Em qualquer caso, os pagamentos serão realizados pro rata die, até o reestabelecimento da razão de garantia, desde a data da Notificação do Descumprimento até a data do efetivo cumprimento. Caso este período se estenda por mais de uma Data de Pagamento, deverá ser efetuado o pagamento proporcional do Prêmio de Desenquadramento em cada Data de Pagamento.

**7.3.8.1.** Após o transcurso do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de recebimento da Notificação de Descumprimento sem que tenha ocorrido o restabelecimento da Razão de Garantia, ou após o prazo previsto na cláusula 7.3.6 o registro da formalização do Reforço de Garantia não tenha sido concluído, a Securitizadora poderá considerar ocorrida uma Hipótese de Vencimento Antecipado

considerando o descumprimento de obrigação não pecuniária, ou então, alternativamente, manter a cobrança do Prêmio de Desenquadramento até o restabelecimento da Razão de Garantia.

**7.4.** Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Nota Comercial, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

**7.5.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

**7.6.** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

**7.7.** O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se

referirem.

**8.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:** Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

**8.3.1.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

**8.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários que estejam sob posse ou seja de conhecimento da Emissora, para o desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, 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; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) 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 (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados 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, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 12.6 e Resolução CVM 17; **(ix)** não

realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(x)** 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.

**8.5. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras da Emissora e do Patrimônio Separado e aos e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.6.1. A** Emissora compromete-se a encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**8.6.2.** A Emissora compromete-se a encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável, sendo que exclusivamente para a pessoa física Liv, alternativamente, entregar documentos que comprovem, possuir patrimônio suficiente para arcar com suas obrigações referente aos Documentos da Operação, podendo ser inclusive participação em SCP constituída para desenvolvimento desse Empreendimento Imobiliário, garantida por Alienação Fiduciária de Imóveis.

**8.7.** A Emissora neste ato declara que:

**(a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com

- as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
  - (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
  - (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
  - (e)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
  - (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
  - (g)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
  - (h)** conforme declarado pela Devedora nos Documentos da Operação, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
  - (i)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
  - (j)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.8.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tome ciência de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.2.** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que se encerrará em 31 de dezembro de cada ano.

**9.6.** Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.7.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula Décima Terceira deste Termo de

Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**9.7.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**9.8.** Ordem de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- i) Pagamento das Despesas Recorrentes incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento;
- ii) Juros Remuneratórios vencidos;
- iii) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- iv) Despesas Recorrentes do Patrimônio Separado do período em referência;
- v) Pagamento de Juros Remuneratórios;
- vi) Remuneração do Agente de Assessoria;
- vii) Pagamento das Despesas Extraordinárias incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento; e
- viii) Pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória.

**9.8.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens (i) ao (viii) da cláusula 9.8 acima, a Emissora notificará a Devedora para que em até 5 (cinco) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

**9.9.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.10.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.11.** A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.



**9.12.** Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.13.** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, devendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**9.13.1** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 9.10 acima.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**10.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c)** não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da

função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f) estar 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;
- (g) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (h) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (i) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

**10.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos competentes, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos

- documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador do CRI;
  - (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
  - (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1.0 deste Termo de Securitização;
  - (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
  - (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
  - (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
  - (m)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
  - (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
  - (o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu *website* e/ou de sua central de atendimento;
  - (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (q) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis , contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**10.4.1.** As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

**10.5.** As parcelas citadas acima serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

**10.8.** Adicionalmente, por tratar-se de Despesa Recorrente, a Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando não houver recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado dos CRI para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

**10.10.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM.

**10.11.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**10.12.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora, coobrigadas entre si, assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.12.1.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e

honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

**10.12.3.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

**10.13. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.14. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

**(a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(b)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos Titulares dos CRI; ou

**(c)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos 10.3 neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**10.15. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.9 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.16. Substituição:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de

aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**10.17. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.18. Validade das manifestações:** 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 Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**10.19. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**10.20. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**10.21. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; **(ii)** o inadimplemento com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(iii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial:** Em até 20 (vinte) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes



deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora, nos termos acima, será válida por maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, observado que não pode ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**11.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:**

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

**11.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL**

**12.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão

dos Titulares dos CRI.

**12.1.1.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- II – alterações no Termo de Emissão e/ou Contrato de Cessão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a ação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora, **(ii)** Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

**12.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

**12.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://cpsec.com.br/emissoes>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**12.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**12.3.3.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais

serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**12.3.4.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**12.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à

Emissora.

**12.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

**12.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.9.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**12.9.2.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**12.9.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**12.9.4. Impedimento de voto:** Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa

da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.9.5.** Consulta formal: Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM nº 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.10.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 81, se aplicável.

**12.11.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM 81, se aplicável.

**12.12.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.13.** Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (iii) a Emissora, (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou (iv) representante indicado pela CVM.

**12.14.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 11.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a, no mínimo, a maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

**12.15.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de

renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final **(v)** aos Eventos de Recompra Compulsória; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(xix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira ou segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação.

**12.16. Dispensa para Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**12.17. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**12.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Fundos.Net, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

**12.19.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam

acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Despesas do Patrimônio Separado: A remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 150.000,00, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI.

**13.1.1.** A remuneração definida no item 13.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Os valores referidos no item 13.1. acima serão acrescidos 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 remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.1.3.** A remuneração do Agente Fiduciário está prevista na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.

**13.1.4.** A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI, remuneração anual, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos meses subsequentes e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

**13.1.5.** As parcelas citadas no item 13.1.3. acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

**13.1.8.** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

**13.2.** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

A) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

B) taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 20 (vinte) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo; e

C) remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração do Custodiante está prevista na Cláusula 13.1.4 deste Termo de Securitização;

D) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela mensal de valor aproximado de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), a ser pago até dia 20 (vinte) e cada mês, sendo sua primeira ocorrência no mês subsequente a primeira data de integralização dos CRI;



E) remuneração do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário está prevista na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização;

F) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

G) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

H) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

I) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

J) 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;

K) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

L) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

M) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

N) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

- O) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- P) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- Q) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- R) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- S) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- T) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- U) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- V) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- W) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- X) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o

Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

Y) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

Z) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

AA) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

BB) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

CC) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

DD) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 13.4. acima, na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos

CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

**13.5. Despesas Extraordinárias:** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados:

(i) Pela Devedora, caso ela tenha dado causa às referidas despesas; ou

(ii) Pelo Patrimônio Separado, caso a Devedora não tenha dado causa às referidas despesas.

**13.5.1** Será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 700,00 (setecentos reais) (setecentos reais) por hora de trabalho, em caso de reestruturação das condições da Operação de Securitização, eventual necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitados a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento; e (ii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês por ação judicial que envolva a Emissora e também a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.

**13.5.2.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**14.1. 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 dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 ("MP nº 1.137/2022"), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado a Resolução CMN nº 4.373/ 2014.

Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou a rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.

De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresente quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias, prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

#### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

##### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro

de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://cpsec.com.br/emissoes>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**15.2.** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

**15.3.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**15.4.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES**

**17.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes



abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano  
CEP 01451-000, Cidade de São Paulo – SP  
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice  
E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros  
CEP 05425-020, Cidade de São Paulo – SP  
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

**17.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**17.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da

Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI 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. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

**(d) 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 CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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.

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI

tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(f) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

**(h) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

**(i) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(j) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(k) Risco Tributário:** A 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.

**(l)** Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pela Distribuidora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(m)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(n)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.

**(o)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(p)** Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**(q)** O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora, em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(r)** Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do

risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

**(s) Risco referente à ausência de auditoria:** Não foi realizada auditoria jurídica sobre a Devedora, a Cedente e Fiadores para os fins da presente Emissão, tendo a auditoria jurídica sido restrita aos Imóveis, de modo que não é possível assegurar que não existam fatos ou situações em relação à Devedora, à Cedente, aos Fiadores e às Garantias que pudessem inviabilizar ou impactar a Emissão. A despeito de a auditoria jurídica sobre os Imóveis ter sido realizada, cabe observar que os documentos analisados se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI, além de nem todos os documentos necessários terem sido apresentados para a completa análise dos Imóveis. A ausência de auditoria jurídica da Devedora, Cedente e Fiadores, a carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências dos Imóveis ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre a Devedora, Cedente, Fiadores e as Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à Devedora, Cedente, Fiadores e à constituição das Garantias. Não é possível assegurar que fatos alheios e desconhecidos da Emissora e do Coordenador Líder não possam afetar negativamente a Devedora, as Garantias, o CRI e/ou a capacidade da Devedora, da Cedente e dos Fiadores em suportar suas obrigações no âmbito da Emissão, o que poderá ocasionar perdas relevantes aos Titulares dos CRI. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

**(t) Eventual Conflito de Interesse:** A Devedora, a Cedente e os Fiadores são partes relacionadas, na medida em que integram o mesmo grupo econômico. Cabe observar que há possibilidade das empresas Liv e Kopstein serem incluídas no quadro societário da Devedora e como Fiadores no Termo de Emissão, independente da análise e aprovação dos Titulares de CRI. Assim sendo, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas e prejudiquem as Garantias, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

**(u) Risco de não constituição das Garantias:** Algumas garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização e não são condição precedente para a integralização dos CRI e da Nota Comercial, existindo condições suspensivas a serem implementadas para a sua regular eficácia além dos registros exigidos por lei para a sua efetiva constituição, o que implica, que, caso durante o período em que não tiverem atendidas as condições suspensivas e não estiverem as

garantias registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Títulos e Documento competentes (conforme o caso), recair qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Destaca-se que Imóvel 3 Incorporadora, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, encontra-se hipotecado, o que poderá impedir o registro da garantia, enquanto a hipoteca não for baixada. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Ademais, há que se observar que poderá ser declarado vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, se as Garantias não forem devidamente formalizadas e registradas, conforme o caso, nos cartórios competentes nos prazos e condições estabelecidas no Termo de Emissão; ou ainda, as Garantias tornarem-se nulas ou impróprias para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

**(v) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.** Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além de potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e/ou das Fiduciárias e afetar negativamente o cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito da Operação.

**(w) Risco de crédito e capacidade da Devedora de honrar suas obrigações:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem exclusivamente da Nota Comercial. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Nota Comercial. A ocorrência de inadimplência e/ou eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

**(x) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador do CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial

de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(y) Demais Riscos:** 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 – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

**19.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**19.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**19.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

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

**19.8.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de

negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

**19.10.** Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**20.1.** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

**21.1.** Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

**21.2.** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital emitido no padrão ICP-Brasil, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*



*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado em 20 de julho de 2023)*

## **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS.**

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY  
CARGO: DIRETOR  
CPF: 250.333.968-97  
E-MAIL: [array@nmcapital.com.BR](mailto:array@nmcapital.com.BR)

## **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

---

NOME: ANA BEATRIZ RODRIGUES DE BRITO  
CPF: 452.343.128-01  
CARGO: PROCURADORA  
E-MAIL: [ABB@VORTX.COM.BR](mailto:ABB@VORTX.COM.BR)

NOME: MATHEUS GOMES FARIA  
CPF: 058.133.117-69  
CARGO: PROCURADORA  
E-MAIL: [MGF@VORTX.COM.BR](mailto:MGF@VORTX.COM.BR)

## **TESTEMUNHAS:**

---

NOME: FLAVIA REZENDE DIAS  
CPF N.º: 370.616.918-59  
E-MAIL: [FDIAS@CPSEC.COM.BR](mailto:FDIAS@CPSEC.COM.BR)

NOME: MARA CRISTINA LIMA  
CPF N.º: 148.236.208-28  
E-MAIL: [MLIMA@CPSEC.COM.BR](mailto:MLIMA@CPSEC.COM.BR)

## ANEXO I

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023

#### Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	
SÉRIE	Única	NÚMERO	01 EV	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
São Paulo, 20 de julho de 2023					
<b>1. EMISSORA</b>					
<b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b> , sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
A <b>RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 444, 12º Andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.466.209/0001-34 (“Devedora”);					
<b>3. TÍTULO:</b> O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, Não Conversível em Ações, com Garantias Real e Fidejussória, Emitida em Série Única, para Colocação Privada, da RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ”, celebrado em 02 de março de 2023 e posteriormente aditado, entre a Devedora, na qualidade de emissora da Nota Comercial, a Cedente, na qualidade de titular da Nota Comercial, e os Fiadores, na qualidade de garantidores (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 1 (uma) nota comercial, com valor nominal unitário de R\$ 34.459.312,50 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos) na respectiva data de emissão, totalizando o valor total de R\$ 34.459.312,50 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e doze reais e cinquenta centavos) (“ <u>Nota Comercial</u> ”).					
<b>4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 34.936.000,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e trinta e seis mil reais), na Data de Emissão.					
<b>5. GARANTIA REAL</b>					
Não há.					

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:</b> Conforme indicados na Tabela I do Anexo III do Termo de Securitização.
---

<b>7. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>	
7.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Na forma indicada no Termo de Emissão.
7.2 VALOR PRINCIPAL:	R\$ 34.936.000,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e trinta e seis mil reais), na Data de Emissão.
7.3 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal
7.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Pela variação mensal acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - DI apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI"), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por dias corridos (base 360), mensalmente.
7.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da Nota Comercial, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão da Nota Comercial ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão..
7.6 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	A Nota Comercial terá prazo de 1.644 (mil e seiscentos e quarenta e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 22 de dezembro de 2026 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).

**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Periodo	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Paga Juros?	% Tai 1	% Tai 2
<b>Emissão</b>	20/07/2023				
1	20/08/2023	22/08/2023	Sim	0,0000%	0,0000%
2	20/09/2023	21/09/2023	Sim	0,0000%	0,0000%
3	20/10/2023	23/10/2023	Sim	0,0000%	0,0000%
4	20/11/2023	21/11/2023	Sim	0,0000%	0,0000%
5	20/12/2023	21/12/2023	Sim	0,0000%	0,0000%
6	20/01/2024	23/01/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
7	20/02/2024	21/02/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
8	20/03/2024	21/03/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
9	20/04/2024	23/04/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
10	20/05/2024	21/05/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
11	20/06/2024	21/06/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
12	20/07/2024	23/07/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
13	20/08/2024	21/08/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
14	20/09/2024	23/09/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
15	20/10/2024	22/10/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
16	20/11/2024	21/11/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
17	20/12/2024	23/12/2024	Sim	0,0000%	0,0000%
18	20/01/2025	21/01/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
19	20/02/2025	21/02/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
20	20/03/2025	21/03/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
21	20/04/2025	23/04/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
22	20/05/2025	21/05/2025	Sim	0,0000%	0,0000%

23	20/06/2025	23/06/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
24	20/07/2025	22/07/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
25	20/08/2025	21/08/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
26	20/09/2025	23/09/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
27	20/10/2025	21/10/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
28	20/11/2025	21/11/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
29	20/12/2025	23/12/2025	Sim	0,0000%	0,0000%
30	20/01/2026	21/01/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
31	20/02/2026	23/02/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
32	20/03/2026	23/03/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
33	20/04/2026	22/04/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
34	20/05/2026	21/05/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
35	20/06/2026	23/06/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
36	20/07/2026	21/07/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
37	20/08/2026	21/08/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
38	20/09/2026	22/09/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
39	20/10/2026	21/10/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
40	20/11/2026	23/11/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
41	20/12/2026	22/12/2026	Sim	0,0000%	0,0000%
42	20/01/2027	21/01/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
43	20/02/2027	23/02/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
44	20/03/2027	23/03/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
45	20/04/2027	22/04/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
46	20/05/2027	21/05/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
47	20/06/2027	22/06/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
48	20/07/2027	21/07/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
49	20/08/2027	23/08/2027	Sim	0,0000%	0,0000%
50	01/09/2027	02/09/2027	Sim	100,0000%	100,0000%

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

**DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

<b>EMPREEDIMENTO</b>	<b>MATRICULA</b>	<b>RGI</b>	<b>CNPJ/CPF DO FORNECEDOR</b>	<b>FORNECEDOR</b>	<b>DATA DE PAGAMENTO</b>	<b>DOCUMENTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	105.875	13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	40.572.791/0001-49	CD 06 DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	03/03/2023	Contrato	R\$ 10.850.000,00	Aquisição de imóvel
RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	99.137, 31.855 e 9.627	13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	003.045.009-36	BRUNO KHOURI	02/03/2023	Contrato	R\$ 31.300.000,00	Aquisição de quotas

#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023

#### *Declaração da Emissora*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série de sua 8ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e que contarão com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da sua 8ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Promessa de Cessão Fiduciária, pela Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou 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 da 1ª e 2ª Séries da 8ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

### **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 250.333.968-97  
E-MAIL: [rarry@nmcapital.com.br](mailto:rarry@nmcapital.com.br)



**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1ª E 2ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

***Declaração do Distribuidor***

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.751.794/0001-13, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Distribuidora"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 8ª Emissão da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Distribuidor*

NOME: JOSÉ RICARDO PINHEIRO  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 153.095.018-00  
E-MAIL: JOSE.PINHEIRO@TERRAINVESTIENTOS.COM.BR

NOME: SILVAN BARROS SUASSUNA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 082.805.188-78  
E-MAIL: SILVAN.SUASSUNA@TERRAINVESTIMENTOS.COM.BR

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 18.282.093/0001-5, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 8ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 20 de julho de 2023 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

NOME: LUIS FELIPE CARLOMAGNO  
CARGO: DIRETOR  
CPF N.º: 488.920.760-00  
E-MAIL: ESTRUTURADAS@CHPHIPOTECARIA.COM.BR

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA CPF nº: 009.635.843-24
--

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 8ª Número da Série: 1ª e 2ª Emissor: Casa De Pedra Securitizadora De Crédito S.A. Quantidade: 34.785 Forma: Nominativa escritural
--

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: ANA BEATRIZ RODRIGUES DE BRITO  
CPF: 452.343.128-01  
CARGO: PROCURADORA  
E-MAIL: ABB@VORTX.COM.BR

NOME: MATHEUS GOMES FARIA  
CPF: 058.133.117-69  
CARGO: PROCURADORA  
E-MAIL: MGF@VORTX.COM.BR

## ANEXO VIII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023

#### *Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua*

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão
CRI	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	31.250.000,00	31.250	INCC-DI + 11,25 %	5	1	24/01/2023
CRI	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	31.250.000,00	31.250	INCC-DI + 9,00 %	5	2	24/01/2023
CRI	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	64.000.000,00	64.000	CDI + 10,00 %	6	ÚNICA	07/06/2023

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 8ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2023**

**Despesas Flat**

<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Líquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>
Remuneração da Securitizadora (emissão, distribuição, e etc)	CPSec	Fixo	150.000,00	12,15%	170.745,59
Assessoria Jurídica		Fixo	50.000,00	0,00%	50.000,00
Pre-Registro Integralização Inicial		0,0290%	10.131,44	0,00%	10.131,44
Liquidação Financeira (inicial)	CETIP - B3	0,0010%	349,36	0,00%	349,36
Registro do CCI - CPSec		0,0010%	349,36	0,00%	349,36
Taxa de Abertura de Oferta	CVM	0,0300%	10.480,80	0,00%	10.480,80
Agente Fiduciário Implantação + 1ª Anual	Vortx	Fixo	18.000,00	16,33%	21.513,09
Implementação e registro CCI	CHP	Fixo	2.349,36	9,65%	2.600,29
Custodia da CCI - 1ª Anual	CHP	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
<b>TOTAL DESPESAS FLAT</b>					<b>275.181,86</b>

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7C37-5030-3884-B4D4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7C37-5030-3884-B4D4



### Hash do Documento

67AD45B59E2E345B55854A3D4410236D00AE0F8EA8621C5793584861276A0AB8

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/07/2023 é(são) :

- Jose Ricardo Pinheiro (Representante Terra) - 153.095.018-00  
em 24/07/2023 09:47 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
24/07/2023 08:56 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Representante Casa de Pedra) -  
250.333.968-97 em 21/07/2023 18:47 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria (Representante VORTX) - 058.133.117-69  
em 21/07/2023 18:12 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luis Felipe Carlomagno Carchedi (Representante CHP) -  
488.920.760-00 em 21/07/2023 18:00 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Silvan Barros Suassuna (Representante Terra) - 082.805.188-78  
em 21/07/2023 17:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Ana Beatriz Rodrigues de Brito (Representante VORTX) -  
452.343.128-01 em 21/07/2023 17:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
21/07/2023 17:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

