

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 17ª EMISSÃO DA**



**CASA DE PEDRA**  
SECURITIZADORA

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

*COMPANHIA SECURITIZADORA*  
CNPJ N.º 31.468.139/0001-98

CELEBRADO ENTRE

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

*NA QUALIDADE DE EMISSORA*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**CPSec**”); e

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

### SEÇÃO TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

“ <b>Afiladas</b> ”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“ <b>AFI</b> ”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do Contrato de AFI.
“ <b>AFP</b> ”	A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos do Lastro e do Contrato de AFP.
“ <b>Agente de Assessoria</b> ”	A <b>Working Capital Ltda.</b> , sociedade empresária, com sede na Rua Dona Pacífica, n.º 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95.180.170, Farroupilha, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.994.641/0001-59.
“ <b>Agente de Medição</b> ”	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para medição da evolução física e financeira das obras do Empreendimento.

“Agente de Monitoramento”	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios
“Agente Fiduciário”	A <b>Oliveira Trust</b> .
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pelas Devedoras, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão das Devedoras, se e quando permitida nos termos deste instrumento.
“Amortização Extraordinária”	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização Ordinária”	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo devedor do Lastro, de maneira a reduzir o principal devido.
“ANBIMA”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“André”	O <b>ANDRÉ PENAZZI GUEDES PEREIRA</b> , brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº057.846.824-74, portador da Cédula de Identidade nº 3.092.815-SSP/PB, residente e domiciliado na Avenida Governado Antônio da Silva Mariz, nº 600, casa 87, bairro Portal do Sol, CEP 58.046-518, João Pessoa/PB.
“Anúncio de Início”	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras.

“Anúncio de Encerramento”	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras.
“APGP”	A <b>APGP PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Nossa Senhora dos Navegantes, nº 104, sala 407, Tambaú, CEP 58.039-110, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.970.504/0001-16, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.187.464/0001-52.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, conforme definidos no Lastro como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A variação positiva do INCC-DI.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):  (i) <b>André;</b>  (ii) <b>Germano;</b>  (iii) <b>AGPG;</b> e  (iv) <b>GGPF.</b>
“B3”	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do

	Brasil, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Liquidante”</b>	A instituição financeira responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI, ou seja, 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 sob o n.º 60.701.190/0001-04, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <b>“Modelo de Boletim de Subscrição”</b> .
<b>“Cascatas de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pagamento da Comissão de Venda, referentes ao período imediatamente anterior;</li> <li>(ii) Pagamento do RET, referentes ao período imediatamente anterior;</li> <li>(iii) Pagamento das Despesas da Operação (caso os recursos existentes no Fundo de Despesas não sejam suficientes para cobrir as referidas despesas);</li> <li>(iv) Pagamento do Monitoramento de Assessoria;</li> <li>(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;</li> <li>(vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;</li> <li>(vii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável (caso as Devedoras não tenham honrado com a referida obrigação);</li> <li>(viii) Recomposição do LTV, se necessário;</li> </ul>

	<p>(ix) Liberação de recursos para GGP Pinifarina, limitado ao montante de R\$ 479.145,00 (quatrocentos e setenta e nove mil, cento e quarenta e cinco reais) mensais pelo período máximo de 66 (sessenta e seis) meses, para pagamento da taxa de administração, e desde que o LTV seja de, no máximo 70% (setenta por cento) e o cronograma de obra esteja cumprido;</p> <p>(x) Liberação de recursos para GGP Construções, limitado ao montante de R\$ 456.400,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais) mensais pelo período máximo de junho de 2024 até dezembro de 2025, para pagamento da taxa de administração, e desde que o LTV seja de, no máximo 70% (setenta por cento) e o cronograma de obra esteja cumprido;</p> <p>(xi) Caso os Direitos Creditórios decorrentes da segunda fase do Empreendimento House (GGP House) já estejam sendo recebidos pela Securitizadora, e desde que o LTV seja de, no máximo 70% (setenta por cento), poderá ocorrer:</p> <p>a) Liberação de recursos para GGP House, limitado ao montante de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) por casa a ser construída, atualizado pelo INCC da data de emissão até o lançamento da segunda fase do Empreendimento House será liberado conforme os Fluxo dos Direitos Creditórios e o cronograma de obra;</p> <p>b) Liberação de recursos para GGP House, limitado ao montante de R\$ 456.400,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais) mensais pelo período decorrente de obra da segunda fase do Empreendimento House, de janeiro de 2026 a dezembro de 2026, somente caso tenha recursos suficiente em conta, para pagamento da taxa de administração;</p> <p>(xii) Recomposição do Fundo de Obras (até o seu limite máximo, o qual corresponde ao saldo do valor necessário para conclusão da obra do Empreendimento, conforme identificado em Relatório de Medição); e</p>
--	--

	(xiii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória, desde que tenha finalizado o aporte de recursos no Fundo de Obras em montante necessário para a conclusão das obras do Empreendimento.
<b>“CCB”</b>	A Cédula de Crédito Bancário nº 10005328-9 no valor de R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais), emitida pela GGP House em favor da Instituição Financeira.
<b>“CCI”</b>	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“CF”</b>	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Contrato de CF.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código da Operação”</b>	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é <b>“17ECPSEC”</b> .
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Condições Precedentes”</b>	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização, conforme aplicável, conforme identificadas no Lastro.
<b>“Conta da Operação”</b>	A conta corrente n.º 40494-6, agência n.º 8145, do Banco Itaú Unibanco S.A. 341, de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
<b>“Contrato de AFI”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, sob Condição Suspensiva, em Garantia e Outras Avenças, a ser</i>

	celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
<b>“Contrato de AFP”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela GGP Pinifarina, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
<b>“Contrato de CF”</b>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Garantidores CF, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> , celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e as Devedoras.
<b>“Contrato(s) de Venda e Compra”</b>	É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrado pelo(s) Adquirente(s) e pelo Garantidor CF, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lastro, para os fins da Aval e dos Fundos;</li> <li>(ii) Contrato de AFI;</li> <li>(iii) Contrato de AFP; e</li> <li>(iv) Contrato de CF.</li> </ul>
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.



“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A <b>Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n.º 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, São Paulo, SP.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	Todos os créditos imobiliários decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação das Devedoras de pagar a totalidade dos créditos oriundos do referido instrumento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros créditos imobiliários devidos pelas Devedoras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários que constituem a 17ª emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	<p>Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, as Devedoras e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor;</li> <li>(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) ou Afiliada da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</li> </ul>

	(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, das Devedoras e/ou de qualquer Garantidor.
<b>“Cronograma de Obras”</b>	O cronograma físico e financeiro estipulado no Lastro, que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento
<b>“Cronogramas de Pagamentos”</b>	Os cronogramas de pagamentos estipulados no Anexo <b>“Cronogramas de Pagamentos”</b> , que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Aniversário”</b>	O dia 20 (vinte) de cada mês.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <b>“Características dos CRI”</b> .
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas nos Cronogramas de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista nos Cronogramas de Pagamentos.
<b>“Data de Verificação”</b>	Até o dia 20 (vinte) de cada mês.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes;

	(iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Devedoras”</b>	Em conjunto, a GGP House e a GGP Pinifarina.
<b>“Devedores de Direitos Creditórios”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
<b>“Dia Útil”</b>	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pelas Devedoras aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital,

	bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade aos respectivos sócios.
<b>“Documentos da Operação”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Atos Societários;</li> <li>(ii) Lastros;</li> <li>(iii) Contratos de Garantia;</li> <li>(iv) Contrato de Cessão (conforme definido no Lastro);</li> <li>(v) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(vi) Termo de Securitização;</li> <li>(vii) Boletins de Subscrição;</li> <li>(viii) Contrato de Distribuição (conforme definido no Lastro); e</li> <li>(ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul> <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
<b>“Empreendimento”</b>	O empreendimento imobiliário desenvolvido no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> </ul>

	(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A instituição financeira contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, qual seja, 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 sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	São os eventos listados no Anexo “Eventos de Vencimento Antecipado”, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado do Lastro e no Anexo abaixo.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundos”</b>	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são:  (i) Fundo de Despesas
<b>“Garantias”</b>	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:  (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e

	(v) Fundos.
“Garantidor AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor AFI” no Lastro.
“Garantidor CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor CF” no Lastro.
“Garantidores AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidores AFP” no Lastro.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:  (i) Avalistas; (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedoras, para os fins dos Fundos.
“Germano”	O <b>GERMANO GUEDES PEREIRA FILHO</b> , brasileiro, casado sob regime da separação total de bens empresário, inscrito no CPF sob o nº 096.517.834-00, portador da Cédula de Identidade nº 3.673.103-SSP/PB, residente e domiciliado na Avenida Cirilo da Silva, nº 3030, quadra F, Lote 2, bairro de altiplano Cabo Branco, CEP 58.046-005, João Pessoa/PB.
“GGP House”	A <b>GGP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 3.333, sala 04, Miramar, CEP 58.032-000, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.970.504/0001-16.
“GGPF”	A <b>GGPF PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Nossa Senhora dos Navegantes, nº 104, sala 407, Tambaú, CEP 58.039-110, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.970.504/0001-16, inscrita no CNPJ sob o n.º

	52.193.834/0001-64.
<b>“GGP Pinifarina”</b>	A <b>GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 3.333, sala 04, Miramar, CEP 58.032-000, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.386.883/0001-98.
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
<b>“Imóvel(is)”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel Garantia.
<b>“INCC-DI”</b>	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>Companhia Hipotecária Piratini – CHP</b> , sociedade com sede na Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, Conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Integralização”</b>	A integralização dos CRI, pelo Titulares dos CRI, de acordo com o disposto neste instrumento.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência

	<p>complementar;</p> <p>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<b>“Investidores Qualificados”</b>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa e risco</p>



	baixo e liquidez diária da instituição financeira na qual a Conta da Operação é mantida.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISS”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Lastro”	Em conjunto, a CCB e as Notas Comerciais.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior ( <i>Foreign Corrupt Practices Act</i> ) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido ( <i>United Kingdom Bribery Act</i> ), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE ( <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.

<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<b>“Lei 6.404”</b>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“LTV”</b>	A razão máxima entre o saldo devedor do Lastro e as Garantias, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <b>“Fórmulas”</b> do Lastro e neste instrumento.
<b>“MDA”</b>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>“Monitoramento de Assessoria”</b>	O valor a ser pago a título de monitoramento de assessoria ao Agente de Assessoria, de acordo a diferença de taxa entre o Lastro e o CRI.
<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Multa por Descumprimento”</b>	A multa a ser paga pelas Devedoras, em caso de descumprimento de recomposição do LTV, nos termos deste instrumento, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <b>“Fórmulas”</b> .
<b>“Nota Comercial”</b>	O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da GGP Setai Design by Pinifarina SPE Ltda., por meio do qual a GGP Pinifarina emitiu notas comerciais no valor de R\$ 204.925.000,00 (duzentos e quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais).
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores nos

	<p>demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Devedoras e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p>

<b>“Onerar”</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</li> <li>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</li> <li>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</li> </ul>
<b>“Operação”</b>	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão do Lastro, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculadas como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
<b>“Parte Relacionada”</b>	<p>É, com relação a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Detenha seu Controle;</li> <li>(b) Seja por ela Controlada;</li> <li>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</li> <li>(d) Seja com ela coligada;</li> </ul> </li> <li>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</li> <li>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</li> </ul>
<b>“Parte”</b>	Cada signatário deste instrumento.
<b>“Participações”</b>	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que seja objeto da AFP, na proporção indicada no respectivo Contrato AFP.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes

	<p>bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta da Operação;</li> <li>(v) Conta de Cessão Fiduciária (conforme definido no Lastro);</li> <li>(vi) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e</li> <li>(vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</li> </ul>
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</li> <li>(ii) Última Data de Pagamento de Aniversário (inclusive), e termina na Data de Aniversário do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</li> </ul> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado do Lastro, conforme o caso.</p>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	O valor devido pelas Devedoras em uma respectiva Data de Pagamento (em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização ordinária), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
<b>“Preço de Integralização”</b>	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização em questão, sendo admitido ágio ou deságio.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta da Operação, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, até o pagamento integral dos

	CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
<b>“Relatório de Medição”</b>	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento (do ponto de vista físico e financeiro).
<b>“Relatório de Monitoramento”</b>	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV e demais acompanhamentos necessários previstos neste instrumento.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <b>“Remuneração”</b> .
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>“Retenções”</b>	O montante equivalente à soma do Valor das Despesas Iniciais e do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.
<b>“RFB”</b>	A Receita Federal do Brasil.

“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizedora” ou “Emissora”	A Casa de Pedra.
“Sociedade”	A sociedade cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Sociedade” no Lastro.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas será de R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário objeto de amortização extraordinária, de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente ao valor de 1 (uma) PMT imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “Valor Nominal Unitário”.
“Valor Nominal Atualizado”	O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pela variação acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e



alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

## **SEÇÃO**

### **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

**SEÇÃO  
CLÁUSULAS**

**CAPÍTULO  
APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de dezembro de 2023, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo sob o nº 485.803/23-9, em 26 de dezembro de 2023, na qual se aprovou o limite de cada emissão de CRI em montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

1.2. Aprovações Societárias das Devedoras e dos Garantidores Pessoa Jurídica. A realização da Operação, bem como a emissão do Lastro e a constituição das respectivas Garantias foram aprovadas por meio dos Atos Societários.

**CAPÍTULO  
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição do Lastro, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

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

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

2.6.1. 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. A Instituição Custodiante 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.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá

solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta da Operação, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular das CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedoras;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis dos Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s);

- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 292.022.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e vinte e dois mil reais), sendo R\$ 204.925.000,00 (duzentos e quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais) referente aos Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial e R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais) referente aos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários atualizados incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com o disposto nos Lastros;

2.10. Disponibilização de Recursos às Devedoras. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) serão depositados na Conta da Operação e utilizados para realizar a respectiva Integralização, por conta e ordem das Devedoras.

2.10.1. A disponibilização de recursos de qualquer da Liberação às Devedoras será realizada por meio de transferência da Conta da Operação para as Contas das Devedoras, o que ocorrerá exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na cláusula de Integralização estipulada no Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.12. As Devedoras se obrigaram, ainda, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

## **CAPÍTULO CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

<b>Característica</b>	<b>CRI (Série 1)</b>	<b>CRI (Série 2)</b>
<b>Emissão</b>	17ª	17ª
<b>Série</b>	1ª (primeira)	2ª (segunda)
<b>Quantidade de CRI</b>	146.011 (cento e quarenta e seis mil e onze) unidades.	146.011 (cento e quarenta e seis mil e onze) unidades.
<b>Valor Global da Série</b>	R\$ 146.011.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e onze mil reais)	R\$ 146.011.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e onze mil reais)
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	
<b>Data de Emissão</b>	13 de maio de 2024	
<b>Data de Vencimento</b>	23 de julho de 2030	
<b>Prazo da Emissão</b>	2262 dias contados a partir da Data de Emissão	
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP.	
<b>Juros Remuneratórios</b>	12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.	10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva do INCC-DI.	
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	Na Data de Vencimento, conforme indicada no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.	
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.	
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	21/05/2024	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.	
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.	
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.	
<b>Subordinação</b>	Não há.	
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.	
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.	
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia</b>	B3	

<b>Eletrônica</b>	
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Categoria</b>	Corporativo
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão do Lastro, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>
<b>Concentração</b>	Concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras
<b>Prorrogação de Prazos</b>	Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo " <u>Fatores de Risco</u> ".

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

## CAPÍTULO DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e

- (ii) Negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“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.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Publicidade da Oferta. Após o início do período de distribuição dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4., é permitido à Emissora, às Devedoras e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.5. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.



4.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o montante de, no mínimo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.7. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.7.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- a. Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- b. Distribuição da totalidade dos CRI.

4.8. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais, a qualquer tempo; (ii) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

4.10. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.11. Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

## **CAPÍTULO INTEGRALIZAÇÃO**

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão subscritos em mais de uma data e integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2.1. As Integralizações somente serão realizadas após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, constantes no Contrato de Distribuição, aplicáveis à respectiva Integralização (ou a sua dispensa), nos termos do Lastro.

5.2.2. As Integralizações CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

## **CAPÍTULO REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do valor nominal unitário será atualizado mensalmente pela variação positiva acumulada do INCC-DI, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira Data de Integralização, até a Data de Vencimento, calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA = Valor nominal unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = Valor nominal unitário na primeira Data de Integralização ou saldo do valor nominal unitário atualizado após cada amortização ou última amortização dos CRI, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

$NI_{m-2}$  = Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de maio de 2024, será utilizado o número índice do mês de março de 2024;

$NI_{m-3}$  = Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão dos CRI, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de maio de 2024, será utilizado o número índice do mês de fevereiro de 2024;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de maio de 2024, o dcp será o número de dias corridos entre a data primeira da Integralização dos CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo Cronograma de Pagamentos, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de maio de 2024, o dct será igual a 30.

Na hipótese de não divulgação do  $NI_{m-2}$  até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas nos Cronogramas de Pagamentos por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do INCC-DI, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

A aplicação do INCC-DI observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do INCC-DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do INCC-DI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI
- (ii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, nos termos acima previstos, a Securitizadora deve convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao INCC-DI, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberação sobre o novo parâmetro para cálculo da atualização monetária da Operação. Tal deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para sua realização em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iii) Tanto o INCC-DI quanto o novo índice citado acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iv) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da atualização monetária ou caso a assembleia geral de titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado nos Lastros, as Devedoras deverão realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (a) de encerramento da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (b) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (v) Caso o INCC-DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o INCC-DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária, permanecendo o último INCC-DI conhecido anteriormente a ser utilizada até a referida data da divulgação.

6.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula abaixo:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor nominal unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito)

casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

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

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

Onde:

i = 12,6800 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos) para os CRI (1ª série); e

i = 10,0000 (dez inteiros) para os CRI (2ª série)

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

6.6. Cálculo de Saldo Devedor. O Saldo devedor atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR = Saldo devedor atualizado remanescente após a i-ésima amortização, calculado

com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

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

6.7. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.8. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinária ou compulsoriamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, ou resgatados de forma facultativa ou compulsória (conforme o caso), de acordo com o previsto no Lastro nesse sentido, inclusive na ocorrência de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.8.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses de “Amortização Extraordinária Compulsória”, na forma prevista na Cascata de Pagamentos e “Amortização Ordinária”, na forma prevista na Cascata de Pagamentos. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente resgatados em caso de Vencimento Antecipado, conforme descrito na Cláusula 7.1. abaixo. As Devedoras não terão a opção de realizar amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários.

6.8.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.8.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.8.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.9. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma deste Capítulo.

6.10. Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo “Cronogramas de Pagamentos” e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.10.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.10.2. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência, de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data estipulada para a sua realização.

## **CAPÍTULO VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações das Devedoras constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no Anexo “Eventos de Vencimento Antecipado”.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado do Lastro, e conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para deliberar sobre o **não** vencimento antecipado do Lastro, o Lastro será considerado como antecipadamente vencido (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, as Devedoras deverão efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado do Lastro.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento das Devedoras, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da respectiva Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro.

7.2.2. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

## **CAPÍTULO DESPESAS**

8.1. Responsabilidade das Devedoras. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade das Devedoras, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos das Devedoras, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado às Devedoras, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

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

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos.

8.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Devedoras quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:



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

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.5. Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesa, a ser mantido na Conta da Operação.

8.5.1. O Fundo de Despesa será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesa pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, sobre os recursos de Integralizações a serem disponibilizados às Devedoras, nos termos deste instrumento.

8.5.2. Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas Recorrentes, Despesas Extraordinárias, Despesas do Patrimônio Separado, bem como, eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Devedoras e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

8.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa, a sua recomposição ocorrerá por meio de aporte direto das Devedoras, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o valor equivalente a 1 (uma) PMT subsequente.

8.5.4. A recomposição pelas Devedoras acima será realizada por meio de depósito na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Devedoras.

8.5.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Devedoras às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas da Operação e/ou suportará Despesas da Operação com recursos próprios.

## **CAPÍTULO ORDEM DE PAGAMENTOS**

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

## **CAPÍTULO GARANTIAS**

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição,

manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar a Aval, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.4. AFI. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI e do Lastro.

10.5. AFP. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.6. CF. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta da Arrecadadora, para que sejam transferidos pela Emissora para a Conta da Operação e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.7. Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelas Devedoras ou por quem ela indicar, conforme os termos e condições do Contrato de CF, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, conforme disposto no Lastro.

## CAPÍTULO LTV

11.1. LTV. O LTV deverá ser mantido pelas Devedoras, a todo o tempo, a partir do lançamento do projeto até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em no máximo 70% (setenta por cento), calculado da seguinte forma:

**LTV:** o LTV será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado (CCB + NC)} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundo de Obra}}{(\text{VGV Vendido} + 70\% * \text{VGV do Estoque}) - \text{RET} - \text{Comissão} - \text{Valor de Avaliação da 2ª fase House}} \leq 70\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da Nota Comercial e CCB = Saldo Devedor Atualizado da Nota Comercial e da CCB, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer de ambos os Empreendimentos atualizado a ser indicado no Relatório de Medição. Fica estabelecido, que na venda das unidades da 2ª fase do GGP House será acrescido o saldo de construção de cada casa. (orçamento inicial: R\$ 650.000,00 atualizado por INCC por casa a ser construída)

Caixa Fundos de Obra = Saldo do Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGv a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes, descontando as lojas. Fica estabelecido, que na venda das unidades da 2ª fase do GGP House será acrescido o saldo da receita a receber.

VGv Estoque = Valor total das Unidades em Estoque, calculadas por tipologia com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas descontadas 30%, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, descontando:

1. As unidades comerciais, lojas e restaurante, da GGP Pinifarina não serão consideradas no VGv do estoque;
2. As unidades em permuta, devidamente listadas no Anexo “Unidades Permutadas” de ambos os empreendimentos serão descontadas do cálculo; e
3. As unidades vendáveis da 2ª Fase do Empreendimento objeto da CCB. Fica estabelecido, somente quando atingir 50% das vendas da segunda fase do GGP House, será adicionado ao VGv do estoque.

Valor de Avaliação da 2ª fase GGP House = As unidades vendáveis ainda não lançadas da segunda fase do Empreendimento objeto da CCB correspondem a 187 casas no valor de R\$ 117.008.200,00 (cento e dezessete milhões e oito mil e duzentos reais) até o lançamento. Quando a 2ª fase atingir 50% de venda, as unidades da 2ª fase serão categorizadas no VGv a receber Vendido e VGv Estoque, portanto o Valor de Avaliação da 2ª fase do GGP House não será mais computado no cálculo do LTV.

Até atingir o marco de 50% de venda, o Valor de Avaliação da 2ª fase GGP House será recalculado, descontando o valor de obra por unidade e a Liberação da Devedora, com o valor de venda da casa R\$ 1.450.000,00.

Liberação Devedora = Considerar o somatório das parcelas a serem liberadas para a Devedora dos Direitos Creditórios, considerando para o Empreendimento objeto da CCB a parcela de R\$ 456.400,00 por mês pelo período de no máximo 18 meses e para o Empreendimento objeto da NC a parcela de R\$ 479.145,00 por mês. Fica estabelecido, a partir de janeiro de 2026 ou quando a 2ª fase do GGP House atingir 50% de vendas, será adicionado ao somatório das parcelas o volume a ser liberado na segunda fase do House, a liberação estará limitada em 12 parcelas.

11.2. Verificação do LTV. A Securitizadora será responsável por verificar mensalmente o cumprimento do LTV, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

11.3. Descumprimento do LTV. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do LTV, a Securitizadora notificará as Devedoras para que realizem o depósito, na Conta da Operação,

em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, sob pena de vencimento antecipado do Lastro, nos termos da Cláusula 9.1. do Lastro.

11.3.1. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, sendo certo que a notificação que trata a Cláusula 11.3. poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o LTV.

11.3.2. Caso as Devedoras e/ou o(s) Fiador(es) não recomponha(m) o LTV nos termos acima, esta ficará sujeita ao pagamento da Multa por Descumprimento conforme cálculo estabelecido no Anexo “Fórmulas”, até o devido reestabelecimento.

11.3.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso o aporte acima não ocorra, a Securitizadora deverá efetuar o cálculo da Multa por Descumprimento e acrescentar tal valor ao Saldo Devedor, nas respectivas Datas de Pagamento, até que o LTV seja reestabelecido.

## **CAPÍTULO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta da Operação, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta da Operação fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta da Operação de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, baixo risco de instituição financeira de primeira linha, com liquidez diária para o pagamento das Obrigações Garantidas.

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

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias, nos moldes do Anexo “Termo de Liberação de Garantias” deste instrumento.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e/ou
- (iv) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos na cláusula 12.6 acima.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois dias) Úteis o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em



primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior ou superior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. 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: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

## CAPÍTULO SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;

(xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e

(xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

- (a) 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 (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como das Devedoras e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) 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 Avalistas ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas pessoa física, conforme aplicável;
- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (f) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua

legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta da Operação;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta da Operação ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

## **CAPÍTULO AGENTE FIDUCIÁRIO**

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

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

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

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



- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br));
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, observados os Fatores de Risco descritos no anexo deste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). O Aval é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas dos Avalistas de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sendo que a análise realizada não contemplou exaustivamente todo ou em parte, o passivo da Avalista. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor do capital social da Sociedade, previsto em seu contrato social, as Participações são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor convencionados pelas partes do(s) Imóvel(is) Garantia alienado(s) fiduciariamente, este(s) é(são) insuficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) a CF poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

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

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

14.6. Remuneração. 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: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) parcela semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação dos Recursos, sendo a primeira parcela devida último dia útil do mês de julho de 2024, até a comprovação integral da Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (iii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

14.6.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou pelas Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

14.6.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, 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.

14.6.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos 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 as Devedoras assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.6.5. As parcelas citadas na cláusula 14.6. acima e 14.6.11 abaixo, 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 do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

14.6.7. Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora 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 houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelas Devedoras. 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 Devedoras, 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.

14.6.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.9. 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 das Devedoras, 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.

14.6.10. 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, pelas Devedoras ou pelos investidores, conforme o caso.

14.6.11. Em caso de inadimplemento, pelas Devedoras, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos 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 consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

## **CAPÍTULO ASSEMBLEIA**

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

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado do Lastro e dos CRI;
- (iii) A concessão de waivers;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:



- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, 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/>), 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 30 da Lei 14.430.

15.3.2. 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, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, cujo prazo está previsto na Cláusula 12.6 acima.

15.3.3. 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.

15.3.4. 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, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.3.5. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.3.6. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

15.3.7. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.3.8. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado frente às Devedoras, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

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

15.3.10. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares 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 Geral 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.

15.3.11. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do 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.

15.3.12. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, 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.

15.4. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á em com qualquer número de CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação. Exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos

integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, que deve ser instalada conforme previsto na Cláusula 12.6 acima.

15.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

15.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.5. Exclusivamente para fins da aprovação de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, não é necessária a segunda convocação na hipótese de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI cuja Ordem do Dia contenha deliberação sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado acompanhadas de opinião não modificada do auditor independente, caso no qual as demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º da Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

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

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

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) qualquer alteração das garantias; (v) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vii) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

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

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco e os votos dado por Titulares de CRI que estejam em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

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

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

15.14. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.14.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve 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 do investidor.

15.15. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.15.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão 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 Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.15.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.16. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora.

15.17. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.18. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

15.19. 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.

## **CAPÍTULO TÉRMINO**

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta da Operação após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no(s) Fundo(s) e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade das Devedoras. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los às Devedoras, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula “Quitação”.

16.3.1. Fica estabelecido que, após a integral quitação das Obrigações Garantidas se houver recursos existentes na Conta da Operação, a Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, pagará o montante de R\$ 4.856.241,69 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e sessenta e nove centavos), que será corrigido pela mesma Remuneração do CRI até a data do efetivo pagamento, na conta a ser indicada oportunamente pela Urban Advisors e Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 31.910.937/0002-09, com sede à Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 1098, conjuntos 52 e 53, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.542-001

16.3.2. Ressaltamos que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento total do montante descrito acima, será uma obrigação das Devedoras, e não da Securitizadora o seu pagamento integral para a Urban Advisors, e havendo excedente de recursos na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento do montante descrito no item 16.3.1, será liberado para as Devedoras, conforme descrito no item 16.3.

## **CAPÍTULO FATORES DE RISCO**

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

## **CAPÍTULO TRIBUTAÇÃO**

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## **CAPÍTULO PUBLICIDADE**

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão 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 ([www.cpsec.com.br](http://www.cpsec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

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

## **CAPÍTULO REGISTRO**

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **CAPÍTULO COMUNICAÇÕES**

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

### **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano

CEP 01.451-000 - São Paulo, SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br;

### **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte,

CEP 04.534-004 - São Paulo, SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.



## CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

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

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Devedoras e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Devedoras e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

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

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se

comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

## **CAPÍTULO LEGISLAÇÃO E FORO**

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

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 13 DE maio de 2024.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]  
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

PÁGINA DE ASSINATURAS

---

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

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

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 090.766.477-63  
E-MAIL: [AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR](mailto:AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR)

NOME: NILSON RAPOSO LEITE  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 011.155.984-73  
E-MAIL: [AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR](mailto:AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.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**  
**CRONOGRAMAS DE PAGAMENTOS**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento CRI</b>	<b>Incorpora Juros?</b>	<b>% Tai_Serie1</b>	<b>% Tai_Serie2</b>
<b>Emissão</b>	13/05/2024				
1	20/05/2024	21/05/2024	Não	0,0000%	0,0000%
2	20/06/2024	21/06/2024	Não	0,0000%	0,0000%
3	20/07/2024	23/07/2024	Não	0,0000%	0,0000%
4	20/08/2024	21/08/2024	Não	0,0000%	0,0000%
5	20/09/2024	23/09/2024	Não	0,0000%	0,0000%
6	20/10/2024	22/10/2024	Não	0,0000%	0,0000%
7	20/11/2024	22/11/2024	Não	0,0000%	0,0000%
8	20/12/2024	23/12/2024	Não	0,0000%	0,0000%
9	20/01/2025	21/01/2025	Não	0,0000%	0,0000%
10	20/02/2025	21/02/2025	Não	0,0000%	0,0000%
11	20/03/2025	21/03/2025	Não	0,0000%	0,0000%
12	20/04/2025	23/04/2025	Não	0,0000%	0,0000%
13	20/05/2025	21/05/2025	Não	0,0000%	0,0000%
14	20/06/2025	23/06/2025	Não	0,0000%	0,0000%
15	20/07/2025	22/07/2025	Não	0,0000%	0,0000%
16	20/08/2025	21/08/2025	Não	0,0000%	0,0000%
17	20/09/2025	23/09/2025	Não	0,0000%	0,0000%
18	20/10/2025	21/10/2025	Não	0,0000%	0,0000%
19	20/11/2025	24/11/2025	Não	0,0000%	0,0000%
20	20/12/2025	23/12/2025	Não	0,0000%	0,0000%
21	20/01/2026	21/01/2026	Não	0,0000%	0,0000%
22	20/02/2026	23/02/2026	Não	0,0000%	0,0000%
23	20/03/2026	23/03/2026	Não	0,0000%	0,0000%
24	20/04/2026	22/04/2026	Não	0,0000%	0,0000%
25	20/05/2026	21/05/2026	Não	0,0000%	0,0000%
26	20/06/2026	23/06/2026	Não	0,0000%	0,0000%
27	20/07/2026	21/07/2026	Não	0,0000%	0,0000%
28	20/08/2026	21/08/2026	Não	0,0000%	0,0000%
29	20/09/2026	22/09/2026	Não	0,0000%	0,0000%
30	20/10/2026	21/10/2026	Não	0,0000%	0,0000%
31	20/11/2026	24/11/2026	Não	0,0000%	0,0000%
32	20/12/2026	22/12/2026	Não	0,0000%	0,0000%

33	20/01/2027	21/01/2027	Não	0,0000%	0,0000%
34	20/02/2027	23/02/2027	Não	0,0000%	0,0000%
35	20/03/2027	23/03/2027	Não	0,0000%	0,0000%
36	20/04/2027	22/04/2027	Não	0,0000%	0,0000%
37	20/05/2027	21/05/2027	Não	0,0000%	0,0000%
38	20/06/2027	22/06/2027	Não	0,0000%	0,0000%
39	20/07/2027	21/07/2027	Não	0,0000%	0,0000%
40	20/08/2027	23/08/2027	Não	0,0000%	0,0000%
41	20/09/2027	21/09/2027	Não	0,0000%	0,0000%
42	20/10/2027	21/10/2027	Não	0,0000%	0,0000%
43	20/11/2027	23/11/2027	Não	0,0000%	0,0000%
44	20/12/2027	21/12/2027	Não	0,0000%	0,0000%
45	20/01/2028	21/01/2028	Não	0,0000%	0,0000%
46	20/02/2028	22/02/2028	Não	0,0000%	0,0000%
47	20/03/2028	21/03/2028	Não	0,0000%	0,0000%
48	20/04/2028	24/04/2028	Não	0,0000%	0,0000%
49	20/05/2028	23/05/2028	Não	0,0000%	0,0000%
50	20/06/2028	21/06/2028	Não	0,0000%	0,0000%
51	20/07/2028	21/07/2028	Não	0,0000%	0,0000%
52	20/08/2028	22/08/2028	Não	0,0000%	0,0000%
53	20/09/2028	21/09/2028	Não	0,0000%	0,0000%
54	20/10/2028	23/10/2028	Não	0,0000%	0,0000%
55	20/11/2028	22/11/2028	Não	0,0000%	0,0000%
56	20/12/2028	21/12/2028	Não	0,0000%	0,0000%
57	20/01/2029	23/01/2029	Não	0,0000%	0,0000%
58	20/02/2029	21/02/2029	Não	0,0000%	0,0000%
59	20/03/2029	21/03/2029	Não	0,0000%	0,0000%
60	20/04/2029	23/04/2029	Não	0,0000%	0,0000%
61	20/05/2029	22/05/2029	Não	0,0000%	0,0000%
62	20/06/2029	21/06/2029	Não	0,0000%	0,0000%
63	20/07/2029	23/07/2029	Não	0,0000%	0,0000%
64	20/08/2029	21/08/2029	Não	0,0000%	0,0000%
65	20/09/2029	21/09/2029	Não	0,0000%	0,0000%
66	20/10/2029	23/10/2029	Não	0,0000%	0,0000%
67	20/11/2029	22/11/2029	Não	0,0000%	0,0000%
68	20/12/2029	21/12/2029	Não	0,0000%	0,0000%
69	20/01/2030	22/01/2030	Não	0,0000%	0,0000%
70	20/02/2030	21/02/2030	Não	0,0000%	0,0000%

71	20/03/2030	21/03/2030	Não	0,0000%	0,0000%
72	20/04/2030	23/04/2030	Não	0,0000%	0,0000%
73	20/05/2030	21/05/2030	Não	0,0000%	0,0000%
74	20/06/2030	24/06/2030	Não	0,0000%	0,0000%
75	20/07/2030	23/07/2030	Não	100,0000%	100,0000%



**ANEXO**  
**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

**Destinação de Recursos (Regras Gerais)**

1. Os recursos líquidos (descontadas as retenções) obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para gastos futuros no custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

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

Imóvel	Matrículas	Cartório	Sociedade Destinatária	Possui Habite-se?
1	39.446	Registro de Imóveis de Cabedelo - PB	<b>GGP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> (CNPJ n.º 29.970.504/0001-16)	<b>Não</b>
2	125.933	2º RGI de João Pessoa, PB	<b>GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA.</b> (CNPJ n.º 50.386.883/0001-98)	<b>Não</b>

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

**Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)**

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	Aproximadamente 29,83%	R\$ 0,00	<b>Não</b>
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	Aproximadamente 70,17%	R\$ 0,00	<b>Não</b>

3. Para fins exemplificativos, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos, cronograma físico financeiro de avanço de obras dos

Empreendimentos do respectivo semestre, termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), no qual serão enviados no prazo do item 13 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretirável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente instrumento, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

#### Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

12. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)**

		CRONOGRAMA INDICATIVO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS											
Em pre end imen to	Valo r esti mad o de recu rsos da Emis são a sere m aloc ados no Emp reen dimen to (R\$)	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	
		semestre 2024	semestre 2024	seme stre 2025	seme stre 2025	seme stre 2026	seme stre 2026	seme stre 2027	seme stre 2027	seme stre 2028	seme stre 2028	seme stre 2029	
1	R\$ 87.097.000,00	6.768.395,86	46.110.127,36	27.630.939,79	6.587.536,99	-	-	-	-	-	-	-	
	7,8%	52,9%	31,7%	7,6%	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	R\$ 204.925.000,00	0	12.295.500,00	12.290.000	18.443.250,00	18.443.250,00	18.443.250,00	18.443.250,00	18.443.250,00	22.541.750,00	22.541.750,00	30.738.750,00	30.738.750,00
	0%	6,0%	6,0%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	10,9%	11,6%	14,9%	14,9%	

*Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e*

indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

13. A Devedora se compromete a disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, no dia 30 do mês subsequente e ao Agente Fiduciário semestralmente, sempre último dia útil do mês de julho e de janeiro, referente aos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no modelo abaixo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, descritos no item 3 e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial, respeitado aqui previsto (“Relatório”), sendo o primeiro relatório devido em julho de 2024:

**[Qualificação da Devedora]**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro], (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre								[==] %
Valor desembolsado								R\$ [==]
Saldo a destinar								R\$ [==]
Valor Total da Operação								R\$ [==]

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

*Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.*

14. O Agente Fiduciário deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

15. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento,, desde que aprovado em Assembleia (CRI).

16. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

17. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**ANEXO**  
**FÓRMULAS**

**(1) Monitoramento de Assessoria**

$$SND \times PU \text{ residual} \times i/100$$

Onde:

SND = Saldo das quantidades do CRI ainda não integralizado na data de Aniversário.

$$SND = (\text{Quantidades de CRI total} - \text{Quantidades de CRI Integralizada})$$

PU residual = Valor Unitário Atualizado do CRI;

i = 1,0000 (um inteiro).

**(2) Multa por Descumprimento:** a Multa por Descumprimento será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4% a.a. (quatro por cento ao ano) sobre o saldo devedor atualizado do Lastro na data de notificação do descumprimento, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento ou próxima Data de Aniversário, o que primeiro ocorrer.

**ANEXO**  
**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**Despesa Flat:**

<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Liquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>
Remuneração da Securitizadora (emissão, distribuição, e etc)		Fixo	210.000,00	12,15%	239.043,82
Assessoria Juridica	PNA	Fixo	130.000,00	9,25%	143.250,69
Pré-Registro Integralização Inicial	CETIP - B3	0,0290%	6.116,44	0,00%	6.116,44
Liquidação Financeira (inicial)		0,0010%	200,00	0,00%	200,00
Registro do CCI - CPSec		0,0010%	2.920,22	0,00%	2.920,22
Taxa de Abertura de Oferta	CVM	0,0300%	87.606,60	0,00%	87.606,60
Agente Fiduciário 1ªAnual	OT	Fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17
Agente Fiduciário Implantação	OT	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Implementação e registro CCI (2)	CHP	Fixo	4.000,00	9,65%	4.427,23
Custodia da CCI - 1ªAnual	CHP	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Reembolso registro B3	CHP	Fixo	2.920,22	0,00%	2.920,22
Escrituração NC	OT	Fixo	8.000,00	12,15%	9.106,43
Gerenciadora Obra - Analise Orçamento	MV	Fixo	14.000,00	0,00%	14.000,00
Servicer Carteira_DD Financeira	NEO	Fixo	3.375,00	0,00%	3.375,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Deposito Antecipado					- 250.000,00
<b>TOTAL DESPESAS INICIAIS</b>					<b>297.021,28</b>

**Despesa recorrente**

<b>Manutenção</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Liquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Periodicidade</b>
Taxa Administração do CRI	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52	Mensal
Manutenção B3	CETIP	Variável	400,00	0,00%	400,00	Mensal
Custo por Integralização		Variável	6.116,44	0,00%	6.116,44	Por Integralização
Custodia CCI B3		Variável	3.212,24	0,00%	3.212,24	Mensal
Banco Escriturador CRI - 1 series	Itau	Fixo	800,00	0,00%	800,00	Mensal
Escrituração NC	OT	Fixo	8.000,00	12,15%	9.106,43	Anual
Contabilidade	Projeto	Fixo	500,00	0,00%	500,00	Mensal
Auditoria	UHY	Fixo	100,00	0,00%	100,00	Mensal
Auditoria	UHY	Fixo	2.500,00	0,00%	2.500,00	Anual
Agente Fiduciário	OT	fixo	17.000,00	12,15%	19.351,17	Anual
A. Fiduciário - Analise Destinação Futura	OT	fixo	1.200,00	12,15%	1.365,96	Semestral
Custódia CCI - até 10 CCIs	CHP	fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42	Anual

Monitoramento Carteira	NEO	Por Contrato	7,00	0,00%	1.200,00	Mensal
Gerenciadora de Obra	MV	Fixo	16.700,00	0,00%	16.700,00	Mensal
Diversos (Motoboy, serviço bancário, etc)	CRI	Variável	150,00	0,00%	150,00	Mensal
<b>PREVISAO DESPESAS RECORRENTES</b>						

*Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.*

## II – Descrição das Despesas da Operação

ii. Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* refere-se à remuneração de estruturação da Operação, bem como o custo do Coordenador Líder, além da primeira parcela da taxa de administração do CRI da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, nos valores estipulados na Tabela 1, acima.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas e Instituição Custodiante da CCI:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas e Instituição Custodiante da CCI referente aos serviços de escrituração das Notas e Custódia da CCI no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.
- (iv) *Remuneração do Assessor Legal:* a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (v) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Taxas e Emolumentos:* todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.
- (vii) *Remuneração do Agente de Medição – laudo inicial:* a parcela única da remuneração do agente de medição referente ao serviço de emissão do laudo inicial, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

*Observação1: todas as Despesas Iniciais serão pagas após a primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) de acordo com o envio dos documentos comprobatórios pelos prestadores de serviço, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.*

*Observação2: no valor das Despesas Iniciais, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as Remunerações,*



conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento

iii. Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Taxa de Administração da Securitizadora: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas até o 2º dia útil dos meses subsequentes até o encerramento do Patrimônio Separado ou a liquidação integral dos CRI o que por último ocorrer. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) execução das Garantias; (b) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (c) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, e por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, no mês subsequente a 1ª Integralização, e sucessivamente nos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

- (iv) Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (v) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas mensais ou anuais no valor previsto na Tabela 2, acima, corrigido de acordo com a correção apresentada pelo Prestador de Serviço. Os valores serão pagos a título de reembolso, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que esta despesa se iniciará somente com o lançamento e venda das Unidades do Empreendimento, até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga no mês subsequente ao primeiro mês da prestação de serviços, até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta da Operação e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
  - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
  - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;

- (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
  - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
  - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
  - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) 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;
- (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvii) 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, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

*Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.*

- iv. Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações,

extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

### **III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
  - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
  - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
  - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

**ANEXO**  
**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 13 de maio de 2024			
SÉRIE	Única	NÚMERO	GP01	TIPO DE CCI	Integral	
<b>1. EMISSORA:</b>						
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.						
CNPJ: 31.468.139/0001-98						
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP						
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 01.451-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>						
Companhia Hipotecária Piratini – CHP						
CNPJ: 18.282.093/0001-50						
Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, Conjuntos 1001, 1002, 1003, 1004						
Bairro	Higienópolis	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90.520-002
<b>3. DEVEDORA:</b>						
GGP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.						
CNPJ: 29.970.504/0001-16						
Endereço: Avenida Presidente Epitácio Pessoa, n.º 3.333, sala 04						
Bairro	Miramar	Cidade	João Pessoa	UF	PB	CEP 58.032-000
<b>4. TÍTULO:</b>						
A Cédula de Crédito Bancário n.º 10005388-9 no valor de R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais), emitida pela Devedora em favor da Instituição Financeira.						
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI:</b> R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais)						
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>						
Cartório		Matrícula	Endereço	Proprietário		
Registro de Imóveis de Cabedelo - PB		39.446	Avenida Por do Sol, Lote A-2021, Quadro S/D, Bairro Praia de Jacaré, Município de Cabedelo-PB	GGP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ n.º 29.970.504/0001-16)		
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>						
Data e Local:	13 de maio de 2024, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
Prazo Total:	2259 (dois mil, duzentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:	R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos					
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do INCC-DI					
Data de Vencimento Final:	20 de julho de 2030					
Encargos Moratórios:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; Multas de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.					

Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.
--	----------------------------------

**8. GARANTIAS:**

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“CF”); (iii) A alienação fiduciária sobre as Participações, nos termos do Lastro e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças (“AFP”); (iv) A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças (“AFI”); e (v) Fundo de Despesas e Fundo de Obras (“Fundos”); todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Lastro.

**9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Periodo	Data de Aniversário/Pagamento	Incorpora Juros?	% Tai_NC
Emissão	13/05/2024		
1	20/05/2024	Não	0,0000%
2	20/06/2024	Não	0,0000%
3	20/07/2024	Não	0,0000%
4	20/08/2024	Não	0,0000%
5	20/09/2024	Não	0,0000%
6	20/10/2024	Não	0,0000%
7	20/11/2024	Não	0,0000%
8	20/12/2024	Não	0,0000%
9	20/01/2025	Não	0,0000%
10	20/02/2025	Não	0,0000%
11	20/03/2025	Não	0,0000%
12	20/04/2025	Não	0,0000%
13	20/05/2025	Não	0,0000%
14	20/06/2025	Não	0,0000%
15	20/07/2025	Não	0,0000%
16	20/08/2025	Não	0,0000%
17	20/09/2025	Não	0,0000%
18	20/10/2025	Não	0,0000%
19	20/11/2025	Não	0,0000%
20	20/12/2025	Não	0,0000%
21	20/01/2026	Não	0,0000%
22	20/02/2026	Não	0,0000%
23	20/03/2026	Não	0,0000%
24	20/04/2026	Não	0,0000%

25	20/05/2026	Não	0,0000%
26	20/06/2026	Não	0,0000%
27	20/07/2026	Não	0,0000%
28	20/08/2026	Não	0,0000%
29	20/09/2026	Não	0,0000%
30	20/10/2026	Não	0,0000%
31	20/11/2026	Não	0,0000%
32	20/12/2026	Não	0,0000%
33	20/01/2027	Não	0,0000%
34	20/02/2027	Não	0,0000%
35	20/03/2027	Não	0,0000%
36	20/04/2027	Não	0,0000%
37	20/05/2027	Não	0,0000%
38	20/06/2027	Não	0,0000%
39	20/07/2027	Não	0,0000%
40	20/08/2027	Não	0,0000%
41	20/09/2027	Não	0,0000%
42	20/10/2027	Não	0,0000%
43	20/11/2027	Não	0,0000%
44	20/12/2027	Não	0,0000%
45	20/01/2028	Não	0,0000%
46	20/02/2028	Não	0,0000%
47	20/03/2028	Não	0,0000%
48	20/04/2028	Não	0,0000%
49	20/05/2028	Não	0,0000%
50	20/06/2028	Não	0,0000%
51	20/07/2028	Não	0,0000%
52	20/08/2028	Não	0,0000%
53	20/09/2028	Não	0,0000%
54	20/10/2028	Não	0,0000%
55	20/11/2028	Não	0,0000%
56	20/12/2028	Não	0,0000%
57	20/01/2029	Não	0,0000%
58	20/02/2029	Não	0,0000%
59	20/03/2029	Não	0,0000%
60	20/04/2029	Não	0,0000%
61	20/05/2029	Não	0,0000%
62	20/06/2029	Não	0,0000%
63	20/07/2029	Não	0,0000%

	64	20/08/2029	Não	0,0000%
	65	20/09/2029	Não	0,0000%
	66	20/10/2029	Não	0,0000%
	67	20/11/2029	Não	0,0000%
	68	20/12/2029	Não	0,0000%
	69	20/01/2030	Não	0,0000%
	70	20/02/2030	Não	0,0000%
	71	20/03/2030	Não	0,0000%
	72	20/04/2030	Não	0,0000%
	73	20/05/2030	Não	0,0000%
	74	20/06/2030	Não	0,0000%
	75	20/07/2030	Não	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 13 de maio de 2024				
SÉRIE	Única	NÚMERO	GP02	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.144, Conjunto 122, Sala CP							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Companhia Hipotecária Piratini – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, Conjuntos 1001, 1002, 1003, 1004							
Bairro	Higienópolis	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.520-002
3. DEVEDORA:							
GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA.							
CNPJ: 50.386.883/0001-98							
Endereço: Avenida Presidente Epitácio Pessoa, n.º 3.333, sala 04							
Bairro	Miramar	Cidade	João Pessoa	UF	PB	CEP	58.032-000
4. TÍTULO:							
O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da GGP Setai Design by Pinifarina SPE Ltda., por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais no valor de R\$ 204.925.000,00 (duzentos e quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R\$ 204.925.000,00 (duzentos e quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Cartório		Matrícula	Endereço		Proprietário		
2º RGI de João Pessoa, PB		125.933	Rua Iracema Guedes Lins, s/n, bairro Altiplano Cabo Branco, João Pessoa/PN		GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA. (CNPJ n.º		





11	20/03/2025	Não	0,0000%
12	20/04/2025	Não	0,0000%
13	20/05/2025	Não	0,0000%
14	20/06/2025	Não	0,0000%
15	20/07/2025	Não	0,0000%
16	20/08/2025	Não	0,0000%
17	20/09/2025	Não	0,0000%
18	20/10/2025	Não	0,0000%
19	20/11/2025	Não	0,0000%
20	20/12/2025	Não	0,0000%
21	20/01/2026	Não	0,0000%
22	20/02/2026	Não	0,0000%
23	20/03/2026	Não	0,0000%
24	20/04/2026	Não	0,0000%
25	20/05/2026	Não	0,0000%
26	20/06/2026	Não	0,0000%
27	20/07/2026	Não	0,0000%
28	20/08/2026	Não	0,0000%
29	20/09/2026	Não	0,0000%
30	20/10/2026	Não	0,0000%
31	20/11/2026	Não	0,0000%
32	20/12/2026	Não	0,0000%
33	20/01/2027	Não	0,0000%
34	20/02/2027	Não	0,0000%
35	20/03/2027	Não	0,0000%
36	20/04/2027	Não	0,0000%
37	20/05/2027	Não	0,0000%
38	20/06/2027	Não	0,0000%
39	20/07/2027	Não	0,0000%
40	20/08/2027	Não	0,0000%
41	20/09/2027	Não	0,0000%
42	20/10/2027	Não	0,0000%
43	20/11/2027	Não	0,0000%
44	20/12/2027	Não	0,0000%
45	20/01/2028	Não	0,0000%
46	20/02/2028	Não	0,0000%
47	20/03/2028	Não	0,0000%
48	20/04/2028	Não	0,0000%
49	20/05/2028	Não	0,0000%

50	20/06/2028	Não	0,0000%
51	20/07/2028	Não	0,0000%
52	20/08/2028	Não	0,0000%
53	20/09/2028	Não	0,0000%
54	20/10/2028	Não	0,0000%
55	20/11/2028	Não	0,0000%
56	20/12/2028	Não	0,0000%
57	20/01/2029	Não	0,0000%
58	20/02/2029	Não	0,0000%
59	20/03/2029	Não	0,0000%
60	20/04/2029	Não	0,0000%
61	20/05/2029	Não	0,0000%
62	20/06/2029	Não	0,0000%
63	20/07/2029	Não	0,0000%
64	20/08/2029	Não	0,0000%
65	20/09/2029	Não	0,0000%
66	20/10/2029	Não	0,0000%
67	20/11/2029	Não	0,0000%
68	20/12/2029	Não	0,0000%
69	20/01/2030	Não	0,0000%
70	20/02/2030	Não	0,0000%
71	20/03/2030	Não	0,0000%
72	20/04/2030	Não	0,0000%
73	20/05/2030	Não	0,0000%
74	20/06/2030	Não	0,0000%
75	20/07/2030	Não	100,0000%

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Silvan Barros Suassuna, Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Jose Ricardo Pinheiro e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BAF4-29DF-5C6C-0D0E.

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Instrução da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 34, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*, celebrado na presente data.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

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

NOME: RODRIGO GERALDI ARRUY

CARGO: DIRETOR

CPF N.º: 250.333.968-97

E-MAIL: RARRUY@NMCAPITAL.COM.BR

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**Companhia Hipotecária Piratini – CHP**, sociedade com sede na Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, Conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural firmado, celebrado nesta data entre **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Securitizadora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora a Cédula de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI (“**CCI**”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) à custódia do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

**Companhia Hipotecária Piratini – CHP**

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

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**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 CNPJ nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, da 17ª emissão da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, declara, 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 Securitizadora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão 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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

**TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Nome: José Ricardo Pinheiro  
CPF: 153.095.018-00  
E-mail: [jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br](mailto:jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br)

Cargo: Diretor

Nome: Silvan Barros Suassuna  
CPF: 082.805.188-78  
E-mail: [silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br](mailto:silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br)  
Cargo: Procurador

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 17ª  
Número da Série: Duas Séries  
Emissor: **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98  
Quantidade: 292.022 (DUZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL E VINTE E DOIS) CRI.  
Forma: Nominativa e 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 parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

NOME: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
CARGO: Diretor  
CPF N.º: 001.362.577-20  
E-MAIL: [af.estrutura@oliveiratrust.com.br](mailto:af.estrutura@oliveiratrust.com.br)

**ANEXO**  
**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>DATA:</b> [=]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS</b>			<b>Nº [=]</b>		
01 Via	<b>IMOBILIÁRIOS – CRI</b>					
<p>Para os fins deste boletim de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> ("<u>Termo de Securitização</u>") firmado em 13 de maio de 2024, entre a Emissora, abaixo identificada, e o Agente Fiduciário, abaixo identificado, referente da 17ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("<u>CRI</u>").</p>						
<b>EMISSORA</b>						
Emissora:	<p><b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("<u>CNPJ</u>") sob o nº 31.468.139/0001-98.</p>					
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo, SP	<p><i>Emissão:</i> 13 de maio de 2024</p> <p><i>Vencimento Final:</i> 23 de julho de 2030</p>	17ª	Duas Séries	<p>292.022 (duzentos e noventa e dois mil e vinte e dois) CRI, sendo 146.011 (cento e quarenta e seis mil e onze) unidades CRI da 1ª Série e 146.011 (cento e quarenta e seis mil e onze) unidades CRI</p>	<p>1.000,00 na Data de Emissão</p>	<p>R\$ 292.022.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e vinte e dois mil reais) na Data de Emissão, sendo 146.011.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e onze mil reais) referente aos CRI da 1ª Série e 146.011.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e onze mil reais) referente aos CRI da 2ª Série.</p>



			da 2ª Série	
FORMA DE PAGAMENTO DOS VALORES MOBILIÁRIOS				
AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS		
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento	
Varição positiva mensal do INCC-DI	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização	<p>Para os CRI da 1ª Série: 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização</p> <p>Para os CRI da 2ª Série: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização</p>	Na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO				
Lastro:	Créditos imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário n.º 10005328-9 no valor de R\$ 87.097.000,00 (oitenta e sete milhões e noventa e sete mil reais), emitida pela GGP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 3.333, sala 04, Miramar, CEP 58.032-000, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.970.504/0001-16 em favor da Instituição Financeira e do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da GGP Setai Design by Pinifarina SPE Ltda., por meio do qual a GGP SETAI DESIGN BY PINIFARINA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 3.333, sala 04, Miramar, CEP 58.032-000, João Pessoa, PB, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.386.883/0001-98 emitiu notas comerciais no valor de R\$ 204.925.000,00 (duzentos e quatro milhões e novecentos e vinte e cinco mil reais) (" <u>Créditos Imobiliários</u> " e " <u>Lastro</u> ", respectivamente)			
Forma:	Nominativa e escritural			
Garantias:	A presente Emissão contará com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização, observado o disposto no item (v) abaixo: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> <li>(ii) AFI;</li> <li>(iii) AFP;</li> <li>(iv) CF; e</li> <li>(v) Fundos.</li> </ul>			

Agente Fiduciário:	<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b>	CNPJ:
Data do Termo de Securitização:	13 de maio de 2024	36.113.876/0004-34
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>		
Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNP:	
[=]	[=]	
Endereço:	Nº	Complemento:
[=]	[=]	[=]
Cidade:	UF:	País:
[=]	[=]	<b>Brasil</b>
<b>VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS</b>		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR UNIDADE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[=]	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>R\$ [=]</b>
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>		
Os Valores Mobiliários serão integralizados em moeda corrente nacional e por meio do sistema de liquidação financeira da B3 - por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.		
<b>ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES</b>		
<p>O Subscritor neste ato <u>declara</u>, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 17ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.</p> <p>O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“<u>Coordenador Líder</u>”) por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.</p> <p>Por fim, o Subscritor <u>declara</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta da Operação, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;</li> <li>(ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;</li> <li>(iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;</li> <li>(iv) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;</li> </ul>		

- (v) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que o Coordenador Líder foi contratado única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- (vi) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (viii) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30") e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Investidor Profissional", respectivamente);
- (ix) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios ("RPPS"), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias Securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (x) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (xii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiii) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) as Devedoras e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI, inclusive com relação ao item (r) abaixo. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de

- prossequir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (xiv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
  - (xv) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
  - (xvi) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
  - (xvii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
  - (xviii) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica e o Relatório de Monitoramento;
  - (xix) que tem pleno conhecimento que as Integralizações dos CRI poderão ocorrer sem que tenham sido atendidas todas as Condições Precedentes e que o cumprimento das Condições Precedentes depende da prática de atos por terceiros e/ou órgãos, tais como os registros, ou ainda de ocorrência de fato, o que se verifica na condição precedente relativa à efetivação de vendas;
  - (xx) que possui conhecimento do risco de que a efetiva vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da perfeita constituição e formalização Contrato de Cessão, o que requer seu registro no cartório competente, qual seja uma das Condições Precedentes de Integralização. Não obstante, há que se observar que os Créditos Imobiliários dependem ainda do pagamento do Valor da Cessão para que sejam cedidos, cujos recursos serão oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI;
  - (xxi) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
  - (xxii) que tem pleno conhecimento de que auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, na medida em que os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI e alguns documentos não foram apresentados pelas partes auditadas, de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento;
  - (xxiii) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
  - (xxiv) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI : (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
  - (xxv) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pelas Devedoras e Garantidores à Emissora e ao Coordenador Líder, e, nesse sentido, isenta o Coordenador Líder e a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;

- (xxvi) que não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xxvii) ter pleno conhecimento de que o Coordenador Líder e a Emissora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxviii) ter pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, das Devedoras e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xxix) que o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Emissora, às Devedoras, aos Garantidores e/ou à Oferta, e qualquer informação porventura fornecida pelo Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas a esse respeito no âmbito da Oferta foi produzida pela Emissora, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, sendo de exclusiva responsabilidade destas, não assumindo o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;
- (xxx) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxxi) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxxii) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora e/ou o Coordenador Líder;
- (xxxiii) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com as Devedoras e os Garantidores, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pelas Devedoras pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxxiv) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
- (xxxv) (a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=]

[=]

**Na qualidade de Subscritor**

---

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

***Na qualidade de Emissora***

*Nome: Rodrigo Geraldi Arruy*

*Cargo: Diretor*

---

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF: [=]

**ANEXO**  
**TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

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

**Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezesete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas

pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os



recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

### **Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF**

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

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

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros

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

### **Contribuição PIS e COFINS**

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

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

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

## ANEXO FATORES DE RISCO

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

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, as Devedoras, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional**

#### Política Econômica do Governo Federal

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

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza

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

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

#### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras

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

#### Política Monetária

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

#### Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise

imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

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

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

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

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

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

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

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização

inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Devedoras ou pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### **Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora**

#### Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora perante a CVM

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

#### Não realização do Patrimônio Separado

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

#### Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

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

#### Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode

causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

#### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### Operacional

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

### **Fatores de Risco Relacionados às Devedoras**

#### Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

#### Perda de pessoal importante

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

#### Concentração

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

### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

#### Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

#### Crédito

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

### Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

### Quórum de deliberação em Assembleia

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

### Partes relacionadas

As Devedoras são fiduciante na AFI. 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 das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

### Risco relacionado ao não cumprimento das Condições Precedentes

As Integralizações dos CRI poderão ocorrer sem que tenham sido atendidas todas as Condições Precedentes, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito. O cumprimento das Condições Precedentes depende da prática de atos por terceiros e/ou órgãos, tais como os registros, ou ainda de ocorrência de fato, o que se verifica na condição precedente relativa à efetivação de vendas. O cumprimento de uma ou mais Condições Precedentes poderá ser objeto de dispensa, ressaltando-se que tal dispensa não exime as Devedoras e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação contida na Condição Precedente dispensada, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim sendo, as Devedoras e os respectivos Garantidores permanecerão obrigados ao cumprimento da Condição Precedente dispensada. Eventual descumprimento da Condição Precedente dispensada poderá configurar Evento de Vencimento Antecipado posterior à Integralização, o que poderá contrariar a expectativa de retorno do investimento que os Titulares de CRI possuíam à época da subscrição e/ou aquisição dos CRI.

### Risco relacionados à não formalização da Cessão de Crédito

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são oriundos do Lastro e foram cedidos pela Cedente à Securitizadora, por meio de Contrato de Cessão. Em consequência, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da



perfeita constituição e formalização Contrato de Cessão, o que requer seu registro no cartório competente, qual seja uma das Condições Precedentes de Integralização. Não obstante, há que se observar que os Créditos Imobiliários dependem ainda do pagamento do Valor da Cessão para que sejam cedidos, cujos recursos serão oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI, que por sua vez, dependem do cumprimento integral e cumulativo de todas as Condições Precedentes (salvo se o cumprimento tiver sido dispensado). Assim sendo, a cessão dos Créditos Imobiliários depende do registro do Contrato de Cessão, do atendimento das Condições Precedentes e do pagamento do Valor de Cessão, sob pena de incorrer no risco de os Créditos Imobiliários não serem perfeitamente vinculados aos CRI, o que pode dificultar o pagamento aos Titulares de CRI .

#### Financeiros

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

#### Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

#### Estrutural

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

#### Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

#### Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

#### Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

#### Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

#### Tributação

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

#### Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

#### Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

#### Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas

não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Insuficiência das Garantias

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

Ainda, em relação à AFI, é possível que o valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da excussão da AFI, especialmente no procedimento de segundo leilão, conforme previsto no Contrato de AFI, seja inferior ao valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, a Emissora poderá não dispor de outras fontes de recurso para satisfação dos Créditos Imobiliários e os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Aval prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

#### Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Ademais, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, dos Garantidores e do Imóvel foram apresentados e, conseqüentemente, analisados.

Além disso, os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências das Devedoras ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre as Devedoras, Avalistas, Imóveis e Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados às Devedoras, Avalistas, Imóveis e à constituição das Garantias. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

#### Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado às Devedoras, à Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes das Devedoras e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome das Devedoras e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos às Devedoras. Ademais, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, dos Garantidores e do Imóvel foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Além disso, os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI.

A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências das Devedoras ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre as Devedoras, Avalistas, Imóveis e Garantias; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados às Devedoras, Avalistas, Imóveis e à constituição das Garantias. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento. Eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

#### Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Discussões Judiciais

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

#### Ausência de classificação de risco dos CRI e/ou das Devedoras

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos às Devedoras são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pelas Devedoras e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira das Devedoras. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições das Devedoras de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. A ausência de classificações de risco com relação aos CRI e/ou às Devedoras para emissão ou durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, as Devedoras poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações das Devedoras e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### Risco decorrente da distribuição parcial dos CRI

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo estipulado na cláusula 4.6. do Termo de Securitização. Assim, caso a totalidade dos CRI não seja distribuída, os CRI remanescentes serão cancelados e o valor total da Oferta poderá ser alterado, o que poderá, ainda, prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### **Demais riscos**

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

**ANEXO**  
**TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIAS**

À GGP Construções e Incorporações Ltda e GGP Setai Design By Pinifarina SPE Ltda.  
Av. Pres Epitafio Pessoa, nº 3333, Sala 04, Miramar, Joao Pessoa, PB, CEP 58032-000

Ref.: Termo de liberação de garantias vinculadas à 17ª emissão, de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade Categoria “S2”, devidamente registrada perante a CVM, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98 (“**Securitizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis de sua 17ª emissão (“**CRI**”) nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.* celebrado em 13 de maio de 2024 (“**Termo de Securitização**”), vem, por meio deste termo, declarar que as Obrigações Garantidas assumidas pelas Devedoras nos Documentos da Operação foram integralmente cumpridas e as Garantias estão, a partir desta datas, liberadas de quaisquer ônus. Os termos iniciados com letra maiúscula e aqui não definidos têm o mesmo significado que lhes foram dados no Termo de Securitização.

Será permitida a assinatura eletrônica deste termo, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, [=] de [=] de [=].

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*  
*(data e campo de assinaturas serão inseridos no momento da celebração do documento)*

**ANEXO**  
**OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.900.000,00	Quantidade de ativos: 53900
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: INCC + 11,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula n° 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.000.000,00	Quantidade de ativos: 64000
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela Fiadora, sendo ela: GAFISA S.A; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 200.973, registrado no 4º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direito Creditórios, bem como todos os proveitos, frutos e direitos que estejam vinculados aos Direitos Creditórios; (IV) Fundo de Despesa; (V) Fundo de Obra;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.300.000,00	Quantidade de ativos: 35300
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas, assim definidos no Termo de Securitização (II) Alienação Fiduciária de Participações: 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vanguarda Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ n° 05.248.587/0001-76. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula 167.356 e registrado no 2º RGI de Teresina/PI; (IV) Contrato de Cessão Fiduciária Studio Jóquei: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos do empreendimento Studio Jóquei V; (V) Contrato de Cessão Fiduciária sob condição suspensiva do Empreendimento	

(DS) e do Empreendimento (JN): Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios a serem listados no Contrato de Cessão Fiduciária; (VI) Fundos: Fundo de Despesas; (VII) Fundo de Obras;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.800.000,00	Quantidade de ativos: 25800
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: EURO PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA, HERITAGE OFFICE CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA e CONGRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, o imóvel de matrícula 126.128, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT de propriedade Heritage Office Construtora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a posse indireta das Quotas, bem como todos os direitos relacionados a elas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente a posse e os Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.660.000,00	Quantidade de ativos: 117660
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.922.000,00	Quantidade de ativos: 43922
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19	



de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.033.000,00	Quantidade de ativos: 28033
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 197.130.000,00	Quantidade de ativos: 197130
Data de Vencimento: 21/05/2027	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.581.000,00	Quantidade de ativos: 28581
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.558.000,00	Quantidade de ativos: 55558
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedido todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 19

Volume na Data de Emissão: R\$ 165.000.000,00

Quantidade de ativos: 165000

Data de Vencimento: 21/03/2036

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK 48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.069.288/0001-17. (n) RZK ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.133.664/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - (a) RZK SOLAR 08 S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 40.060.745/0001-60; (b) USINA SOLAR RZK 15 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.235.939/0001-39; (c) USINA SOLAR RZK 22 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.971.393/0001-11; (d) USINA SOLAR RZK 24 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.237.123/0001-44; (e) USINA SOLAR RZK 25 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.495.644/0001-00; (f) USINA SOLAR RZK 27 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.979.998/0001-59; (g) USINA SOLAR RZK 32 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.393.091/0001-76; (h) USINA SOLAR RZK 33 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.224.228/0001-69; (i) USINA SOLAR RZK 34 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.804.920/0001-66; (j) USINA SOLAR RZK 37 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.239.596/0001-80; (k) USINA SOLAR RZK 48 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.949.060/0001-59; (l) USINA SOLAR RZK 49 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.059.447/0001-00; (m) USINA SOLAR RZK 54 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.069.288/0001-17. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais relativos aos contratos descritos no Contrato de Cessão Fiduciária; (b) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das Devedoras decorrentes e/ou relativos às Contas Vinculadas descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 7

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.100.000,00

Quantidade de ativos: 23100

Data de Vencimento: 22/12/2026

Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Silvan Barros Suassuna, Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Jose Ricardo Pinheiro e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BAF4-29DF-5C6C-0D0E.

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: .(I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, ACTO ? AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA., ALAN GINZBERG e MARCELO GINZBERG; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede Fiduciariamente, em garantia, o imóvel de matrícula nº 289.320, registrado 15º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente as quotas, que representam 100% do Capital Social das Sociedades, bem com os direitos vinculados a elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos que estejam vinculados a garantia; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.340.000,00	Quantidade de ativos: 210340
Data de Vencimento: 21/09/2032	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Wilson Borges Pereira IV; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 94.468 registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis do RJ I; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado com as garantidoras ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA. e WILSON BORGES PEREIRA IV; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.353.000,00	Quantidade de ativos: 26353
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360. INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFISOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFISOVICH, GOLANI ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias	

entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.032.000,00	Quantidade de ativos: 28032
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, ; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.582.000,00	Quantidade de ativos: 28582
Data de Vencimento: 21/07/2028	
Taxa de Juros: INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.557.000,00	Quantidade de ativos: 55557
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: INCC + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: DAXO EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.726.031/0001-52, ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.102.145/0001-27, GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 56.418 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedido todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras.	

Emissora: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.569.000,00	Quantidade de ativos: 17569
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: INCC + 12,68% a.a. na base 360. INCC + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos avalistas JULIO DANIEL MOFSOVICH, LEANDRO ISAIAS MOFSOVICH, GOLANI	

ENGENHARIA E URBANIZAÇÃO LTDA. e PROVINCIA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Saúde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Jardim São Paulo, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iv) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora Casa Verde, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (v) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Golani Vila Romana. ? CNPJ 43.802.606/0001-53, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI. (vi) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Jardim São Paulo; (vii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 24 de setembro de 2021 e aditado em 21 de dezembro de 2021 e em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a Provincia, a Emissora, a Opea e a Devedora Saúde; e (viii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre a Golani Engenharia, a W2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 08.894.522/0001-96, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, 485, sala 15, Liberdade, CEP 01533-000, a Emissora, a Opea e a Devedora Casa Verde, por meio do qual é constituída a AFP, a qual se dará sob o regime de compartilhamento de garantias entre os CRI e os CRI Golani I, respeitada a Ordem de Prioridade; (ix) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de outubro de 2023 entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora; (x) Fundo de Obras; e (xi) Fundo de Despesas;

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Silvan Barros Suassuna, Nilson Raposo Leite, Bianca Galdino Batistela, Jose Ricardo Pinheiro e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BAF4-29DF-5C6C-0D0E.

**ANEXO**  
**EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

Os seguintes são os Eventos de Vencimento Antecipado indicados na Cláusula 9.1. do Termo de Emissão:

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora;

- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores ou Afiliadas ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores ou Afiliadas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a 10,0% (dez inteiros por cento) do Patrimônio Líquido do respectivo Garantidor salvo se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (xii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (xiii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xiv) Celebração, pela Devedora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo;
- (xv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer) Garantidor, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto de qualquer Garantia;

- (xvi) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xvii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se mediante anuência prévia dos Titulares dos CRI;
- (xviii) (i) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora; e/ou (ii) redução de capital social da Devedora com finalidade de devolução de valores aos seus respectivos sócios e acionistas
- (xix) (i) Cisão, fusão, incorporação, reorganização societária ou venda de participação societária que resulte na alteração do controle societário direto ou indireto da Devedora e/ou dos Garantidores, nos termos da lei; e/ou (ii) redução de capital social da Devedora e/ou dos Garantidores com finalidade de devolução de valores aos seus respectivos sócios e acionistas;
- (xx) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxi) Redução de capital social da Devedora e/ou do Avalista, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora e/ou pelo Avalista, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxiii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxv) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxvi) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;



- (xxvii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxviii) Caso seja constatada a rescisão, extinção, invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de qualquer seguro contratado no âmbito da Operação (incluindo o Seguro), não sanada em até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva constatação;
- (xxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (xxx) Descumprimento pela Devedora, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;
- (xxxi) Descumprimento pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, que resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxxiii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxxiv) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xxxv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxxvi) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxxvii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxviii) Descumprimento da obrigação de recomposição da LTV, nos termos exigidos neste instrumento;
- (xxxix) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora; e/ou
- (xl) Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento por um período superior a 90 (noventa) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial apresentado pela Devedora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora.

## 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/BAF4-29DF-5C6C-0D0E> 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: BAF4-29DF-5C6C-0D0E



### Hash do Documento

204E93C099BED631A264EECCC577D2B95CDE8ADEEA6669F332AB46811684DE03

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/05/2024 é(são) :

- Rodrigo Geraldi Arruy (Representante Casa de Pedra) -  
250.333.968-97 em 15/05/2024 18:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
15/05/2024 18:09 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Silvan Barros Suassuna (Representante Terra) - 082.805.188-78  
em 15/05/2024 18:00 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Nilson Raposo Leite (Procurador O.Trust) - 011.155.984-73 em  
15/05/2024 18:00 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela (Procurador O.Trust) - 090.766.477-63  
em 15/05/2024 17:59 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jose Ricardo Pinheiro (Representante Terra) - 153.095.018-00  
em 15/05/2024 17:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
15/05/2024 17:48 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

