

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA 11ª E 12ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



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

Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

---

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES .....</b>	<b>21</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>35</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>36</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI .....</b>	<b>40</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS .....</b>	<b>43</b>
<b>CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....</b>	<b>51</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>55</b>
<b>CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....</b>	<b>60</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>65</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....</b>	<b>67</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....</b>	<b>68</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>70</b>
<b>CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>70</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO .....</b>	<b>71</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>92</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO IV .....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXO V .....</b>	<b>95</b>
<b>ANEXO VI .....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXO VII.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO VIII.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO IX .....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO X.....</b>	<b>103</b>

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 11ª E 12ª SÉRIES DA  
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

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

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*”, que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**II – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO**

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	<b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Alienação Fiduciária Unidades</u> ”:	Significa a alienação fiduciária das Unidades, nos termos

	do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE Marcílio Dias, as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro Rota Ely, abaixo qualificados, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas quotas, de titularidade da SPE Marcílio Dias, de emissão de uma sociedade de propósito específico a ser constituída pela SPE Marcílio Dias em conjunto com outros empreendedores (“ <u>Newco</u> ”), para fins da realização de um empreendimento imobiliário com os imóveis de titularidade da SPE Marcílio Dias (“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas da Newco</u> ”), conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Amortização Antecipada Compulsória”:</u>	Significa a amortização parcial dos CRI, a ser realizada nos termos do item 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído ao item 7.7 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”:</u>	Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexo I”</u>	Significa o anexo I deste Termo de Securitização, no qual está descrito as características das CCI;
<u>“Anexo II”</u>	Significa o anexo II deste Termo de Securitização, no qual estão definidas as datas de pagamento dos CRI;
<u>“Anexo III”</u>	Significa a declaração do Coordenador Líder, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo III;

"Anexo IV"	Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV;
"Anexo V"	Significa a declaração do Agente Fiduciário, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo V;
"Anexo VI"	Significa a declaração da Instituição Custodiante, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI;
"Anexo VII"	Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII;
"Anexo VIII"	Significa a relação das emissões de títulos e/ou valores mobiliários da Emissora de atuação do Agente Fiduciário, na forma do seu anexo VIII;
"Anexo IX"	Significa o cronograma indicativo de utilização dos recursos da Oferta, na forma do seu anexo IX;
"Anexo X"	Significa o modelo de declaração da Devedora relativo ao à destinação dos recursos da Oferta, na forma do seu anexo X;
"Anexos":	Significa, em conjunto, o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI, Anexo VII, Anexo VIII, Anexo IX e Anexo X ao presente Termo de Securitização, os quais são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Significa todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que deverão ser aplicados em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa;

<p><u>“Assembleia Geral”</u></p>	<p>Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Atualização Monetária”:</u></p>	<p>Significa a variação positiva acumulada do INCC-DI, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Aval”</u> ou <u>“Garantia Fidejussória”:</u></p>	<p>Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Avalistas”:</u></p>	<p>Significa os outorgantes da Garantia Fidejussória em conjunto, conforme qualificados abaixo: (i) <b>ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 (“<u>Rotta Ely</u>”); (ii) <b>PEDRO ROTA ELY</b>, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“<u>Pedro</u>”); (iii) <b>MARIA CRISTINA ROTA ELY</b>, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“<u>Maria Cristina</u>”); e (iv) <b>RICARDO ELY</b>, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“<u>Ricardo</u>”);</p>

<u>"Aviso de Recebimento"</u> :	Significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
<u>"B3"</u> :	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>"BACEN"</u> :	Significa o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u> :	Significa o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>"Boletim de Subscrição dos CRI"</u> :	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"Brasil"</u> ou <u>"País"</u> :	Significa a República Federativa do Brasil;
<u>"CCB"</u> ou <u>"Cédula"</u> ou <u>"Cédula de Crédito Bancário"</u> :	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela Devedora, em 25 de março de 2021, no valor total de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais) em favor da Cedente, posteriormente cedidas pela Cedente à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"CCIs"</u> :	Significa as 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias emitidas pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos da respectiva

	Escritura de Emissão, celebrada com Instituição Custodiante para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cedente</u> ":	Significa a <b>PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.</b> , instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das unidades integrantes do Empreendimento Alvo já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Alvo ainda não comercializadas pela Devedora, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e dos Contratos de Cessão Fiduciária;
" <u>Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó</u> ":	Significa a cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., a ser outorgada pela SPE Cipó em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente;
" <u>CETIP21</u> ":	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV;
" <u>CMN</u> ":	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, em vigor nesta data;



“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Compradores</u> ”:	Significa os terceiros adquirentes das Unidades Vendidas, mediante celebração dos Compromissos de Venda e Compra de Imóveis;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Significa as condições precedentes previstas no item 4.1 e 4.2 da CCB;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente nº <b>1848-1</b> , agência <b>2028</b> , de titularidade da Emissora, mantida junto ao <b>Banco Bradesco S/A</b> , na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, entre a Rotta Ely, Pedro Ely, a Emissora, a Devedora, e a SPE Marcílio Dias, por meio do qual foram dadas em alienação fiduciária a totalidade das quotas da SPE Marcílio Dias, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, celebrado, entre a Devedora na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária;

<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente”:</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes</i>”, celebrado, entre a SPE Cipó, em favor da Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó;</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”:</u></p>	<p>Significa o “<i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i>”, celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder;</p>
<p><u>“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”:</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia</i>” celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Emissora;</p>
<p><u>“Coordenador Líder”:</u></p>	<p>Significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13;</p>
<p><u>“CPF/ME”</u></p>	<p>Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física no Ministério da Economia;</p>
<p><u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) a CCI; (iii) a Conta Centralizadora; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) a Alienação Fiduciária Unidades;</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>Significam os direitos creditórios, decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos</p>

	acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
" <u>CRI</u> ":	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série e/ou os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos: (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por Titulares dos CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações;
" <u>Cronograma de Obras</u> ":	Significa o cronograma de obras do Empreendimento Alvo, previsto no Anexo III da CCB;
" <u>CSLL</u> ":	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>Custo Flat</u> ":	Significa as despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VIII da Cédula;
" <u>CVM</u> ":	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	Significa o dia 20 (vinte) de cada mês, para fins de cálculo mensal da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja <b>25 de março de 2021</b> ;

<p><u>“Data de Pagamento”</u>:</p>	<p>Cada uma das datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Data de Vencimento”</u>:</p>	<p>Significa a data de vencimento final dos CRI, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Despesas”</u>:</p>	<p>Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Destinação dos Recursos pela Devedora”</u>:</p>	<p>Os recursos obtidos pela Devedora serão utilizados integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, conforme previsto na CCB, sendo que montante correspondente ao Fundo de Obra ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado para a Devedora, líquido de Custos <i>Flat</i>, nos termos da Cláusula Quarta da CCB, após a comprovação do cumprimento, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, na forma descrita no item 4.2 da CCB;</p>
<p><u>“Destinação dos Recursos pela Emissora”</u>:</p>	<p>Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, e deverão ficar retidos no Patrimônio Separado para liberação conforme descrito no Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos, oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora na ordem prevista no item 5.1 da CCB.</p>
<p><u>“Devedora”</u>:</p>	<p>Significa a <b>ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“<u>CNPJ/ME</u>”) sob o nº 26.549.670/0001-55, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Menino Deus, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208034647, em sessão de 21/12/2017;</p>
<p><u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>:</p>	<p>Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República</p>

	Federativa do Brasil;
“Direitos Creditórios”:	Significa os Direitos Creditórios Unidades em Estoque e os Direitos Creditórios Unidades Vendidas, quando mencionados conjuntamente;
“Direitos Creditórios Unidades em Estoque”:	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque;
“Direitos Creditórios Unidades Vendidas”:	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas;
“Documentos da Operação”:	Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) Cessão Fiduciária de Excedente; (ix) o presente Termo de Securitização; (x) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI; e (xi) o Contrato de Distribuição;
“Emissão”:	Significa a presente emissão dos CRI da 11ª e 12ª séries da 1ª emissão da Emissora;
“Emissora” ou “Securitizadora”:	Significa a <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Empreendimento Alvo”:	Significa o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento TOM”, situado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Almirante Gonçalves, n.º 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;
“Escritura de Emissão de CCI”:	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;

<p>“<u>Escriturador</u>”:</p>	<p>Significa o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b>, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;</p>
<p>“<u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>Significa os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Eventos de Vencimento Antecipado da CCB</u>”:</p>	<p>Significa o conjunto de eventos elencados nos itens 7.1 da CCB que, caso ocorridos, poderá a CCB ser declarada vencida antecipadamente tornando-se exigível o Valor Principal e demais encargos não amortizados;</p>
<p>“<u>Fundo de Despesas</u>”:</p>	<p>Fundo de despesas no montante correspondente a <b>R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)</b>, equivalente, na data de emissão da CCB, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB, destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios, conforme descrito e regrado na Cláusula 5.12 e seguintes da CCB;</p>
<p>“<u>Fundo de Obras</u>”:</p>	<p>Significa o Fundo de Obras, mantido na Conta Centralizadora, no qual ficarão retidos os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos <i>Flat</i>, a serem liberados à Devedora na forma prevista na Cláusula Quarta da CCB;</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>Significa, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iv) a Promessa de Alienação Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Cessão Fiduciária de Excedente do CRI Cipó; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) outras garantias que, eventualmente, venha, a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Gerenciadora</u>” ou “<u>MV</u>”:</p>	<p><b>MVA Construções e Participações EIRELI</b>, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento</p>

	Alvo;
" <u>IGPM-FGV</u> ":	Significa o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Imóvel</u> ":	Significa o imóvel no qual é desenvolvido o Empreendimento Alvo, incluindo mas não se limitando à totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Alvo;
" <u>INCC-DI</u> ":	Significa o Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Integralização</u> "	O montante correspondente a R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais) do Valor Principal, referente ao Fundo de Obra, a ser integralizado pelos titulares dos CRI, após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, o qual ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado em parcelas à Devedora, conforme o descrito na CCB, líquido do Custo <i>Flat</i> ;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	Significa a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Instrumentos de Garantia</u> ":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
" <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser constituído sobre as Unidades Vendidas;

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:	Significa os investidores que sejam titulares de CRI;
“Investidores Profissionais”:	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
“Investidores Qualificados”:	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
“IOF/Câmbio”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“IOF/Títulos”:	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“IPCA/IBGE”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRPJ”:	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“IRRF”:	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“Juros Remuneratórios dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 e 6.4 deste Termo de Securitização;
“JUCESP”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“Lei 8.981/95”:	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“Lei 9.514/97”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“Lei 10.931/04”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei das Sociedades por Ações”:	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“LTV”:	Significa a razão de garantia, a ser calculada nos termos



	do item 4.21.1 e 4.21.3, abaixo;
" <u>MDA</u> ":	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":	É o montante correspondente a R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais) que deverá ser subscrito e integralizado para fins de manutenção da Oferta;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, conforme descritos na CCB;
" <u>Oferta</u> " ou " <u>Oferta Restrita</u> ":	Significa a oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual: (i) será destinada aos investidores descritos no subitem 4.2.1 deste Termo de Securitização; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será realizada nos termos do item 4.2 deste Termo de Securitização;
" <u>Operação</u> ":	Significa a presente operação de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
" <u>Parte(s)</u> ":	Significam a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Significa o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do

	CRI e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas;
<u>“Período de Restrição”</u> :	Significa o período de 90 (noventa) dias, contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, que deverá ser observado para que os CRI da presente Emissão sejam negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Instrução CVM 476;
<u>“PIS”</u> :	Significa a contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	Significa o prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Prêmio”</u> :	Significa o montante de 3,00% (três por cento) incidente sobre o valor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa;
<u>“Preço de Integralização”</u> :	Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde: (i) ao Valor Nominal Unitário, para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI desde a Data da Primeira Integralização até a data da efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

<p>“<u>Promessa de Alienação Fiduciária</u>”:</p>	<p>Significa a promessa de alienação fiduciária de eventuais Imóveis em Dação, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;</p>
<p>“<u>RET</u>”:</p>	<p>Significa o Regime Especial de Tributação;</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”:</p>	<p>Significa o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente aos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como eventuais encargos (inclusive moratórios) aplicáveis;</p>
<p>“<u>Relatório Mensal</u>”:</p>	<p>Significa o relatório que deverá ser elaborado mensalmente pela Devedora, ou por quem ela indicar, nos termos da CCB, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, previstos na CCB;</p>
<p>“<u>Resgate Antecipado</u>”:</p>	<p>O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Resolução 17</u>”:</p>	<p>Significa a Resolução CVM Nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;</p>
<p>“<u>Saldo da Carteira</u>”:</p>	<p>Significa os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 5.1 da CCB;</p>
<p>“<u>Servicer</u>”:</p>	<p><b>ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b>, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ;</p>
<p>“<u>SPE Cipó</u>”:</p>	<p><b>SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS</b></p>

	<b>LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no CNPJ/ME nº 30.080.159/0001-24;
" <u>SPE Marcílio Dias</u> ":	<b>SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/02/2021;
" <u>Taxa de Administração</u> ":	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
" <u>Termo de Securitização</u> ":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
" <u>Titular dos CRI</u> ":	Significa os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI;
" <u>Unidades</u> ":	Significa as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas;
" <u>Unidades em Estoque</u> ":	Significa as Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data;
" <u>Unidades Vendidas</u> ":	Significa as Unidades, já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros;
" <u>Valor de Aquisição</u> ":	Significa o valor pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor certo e ajustado de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), nos termos do Contrato de Cessão;

“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	Significa o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após as Amortizações Extraordinárias Facultativas e Amortizações Antecipadas Compulsórias, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Principal</u> ”:	Significa o valor pelo qual foi emitida a CCB, correspondente ao montante total de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscientos e vinte mil reais).

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

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

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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES**

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

2.2. Oferta: Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

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

2.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados:

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

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

3.2. Valor Nominal: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscientos e vinte mil reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

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

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

3.4. Custódia: Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, uma via original do Termo de Securitização e uma cópia da CCB deverão ser mantidas em custódia pela Instituição Custodiante.

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

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

3.6.1. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora e os Avalistas, responderão pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Cessão.

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

#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

<b>CRI da 11ª Série</b>	
<b>1. Emissão:</b>	1ª;
<b>2. Série:</b>	11ª;
<b>3. Quantidade de CRI:</b>	13.620 (treze mil e seiscentos e vinte);
<b>4. Valor Global da Série:</b>	R\$ 13.620.000,00 (treze milhões e seiscentos e vinte mil reais), na Data de Emissão;
<b>5. Montante Mínimo da Oferta Restrita:</b>	R\$ 13.620.000,00 (treze milhões e seiscentos e vinte mil reais), na Data de Emissão;

### **CRI da 11ª Série**

- 6. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- 7. Atualização Monetária:** pela variação positiva mensal do INCC-DI;
- 8. Prazo:** 1.125 (um mil e cento e vinte e cinco) dias;
- 9. Juros Remuneratórios:** Taxa de juros de 15,03% (quinze por cento e três centésimos) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta deste Termo de Securitização;
- 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizada na Data de Vencimento dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Compulsória previstas na CCB;
- 12. Regime Fiduciário:** Sim;
- 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item 2.4 deste Termo de Securitização;
- 14. Data de Emissão:** 25 de março de 2021;
- 15. Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- 16. Data de Vencimento:** 23 de abril de 2024;
- 17. Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 18. Garantias:** Cessão Fiduciária, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária de Unidades; Promessa de Alienação Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Excedente do CRI Cipó e o Fundo de Despesas;
- 19. Coobrigação da Emissora:** Não há;
- 20. Carência:** Não há;
- 21. Subordinação:** Não há;



### CRI da 11ª Série

**22. Forma:** escritural.

### CRI da 12ª Série

- 1. Emissão:** 1ª;
- 2. Série:** 12ª;
- 3. Quantidade de CRI:** 6.000 (seis mil);
- 4. Valor Global da Série:** R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão;
- 5. Montante Mínimo da Oferta Restrita:** R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão;
- 6. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- 7. Atualização Monetária:** pela variação positiva mensal do INCC-DI;
- 8. Prazo:** 1.125 (um mil e cento e vinte e cinco) dias;
- 9. Juros Remuneratórios:** Taxa de juros de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta deste Termo de Securitização;
- 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizada na Data de Vencimento dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Compulsória previstas na CCB;
- 12. Regime Fiduciário:** Sim;
- 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item 2.4 deste Termo de Securitização;

### **CRI da 12ª Série**

- 14. Data de Emissão:** 25 de março de 2021;
- 15. Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- 16. Data de Vencimento:** 23 de abril de 2024;
- 17. Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 18. Garantias:** Cessão Fiduciária, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária de Unidades; Promessa de Alienação Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Excedente do CRI Cipó e o Fundo de Despesas;
- 19. Coobrigação da Emissora:** Não há;
- 20. Carência:** Não há;
- 21. Subordinação:** Não há;
- 22. Forma:** escritural.

4.1.1. Não há subordinação entre os CRI da 11ª Série e os CRI da 12ª Série.

4.2. Distribuição: Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 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, exclusivamente para fins de envio de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Declaração dos Investidores: Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- a) A Oferta não foi registrada na CVM;
- b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e
- c) São Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início.

4.5.1. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

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

4.6. Período de Restrição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.6.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976 e da Instrução CVM 400.

4.7. Subscrição Parcial dos CRI: É admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

4.7.2. Em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (ii.a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (ii.b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.7.3. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e a Emissora deverá devolver aos investidores o Preço da Integralização, observados os procedimentos da B3, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente ou Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, cabendo, também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

4.7.4. Na hipótese de cancelamento da Oferta Restrita, a Emissora deverá tomar as devidas providências para retornar à Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do cancelamento da Oferta Restrita e respectiva devolução do Preço de Integralização aos investidores, se for o caso.

4.8. Destinação de Recursos pela Emissora: Conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição.

4.9. Destinação dos Recursos pela Devedora: conforme definição prevista na Cláusula 1.1 acima.

4.10. Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora e pela Devedora: conforme o procedimento descrito abaixo:

4.11. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários CCB, mensalmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, declaração no formato constante do Anexo XV da presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório Mensal"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.12. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB a partir dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.13. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

4.14. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta Cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

4.15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização

dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

4.16. Qualquer alteração na destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo do Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

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

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação, mas não se limitando à emissão da Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Apresentação por parte da Devedora do protocolo do Termo de Liberação dos gravames incidentes sobre o Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre – RS;
- c) Apresentação por parte da Devedora do relatório contendo a descrição detalhada dos reembolsos das obras do Empreendimento Alvo que serão pagos com os recursos advindos da integralização dos CRI ("Relatório de Reembolso");
- d) Apresentação por parte da Devedora dos comprovantes de quitação da totalidade dos débitos de IPTU incidentes sobre o Imóvel;
- e) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão -Segmento CETIP UTVM ("B3");
- f) Protocolo do Contrato de Cessão; Contrato de Cessão Fiduciária; e Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo e Porto Alegre, Estado de São Paulo e – SP e Porto Alegre - RS; e
- g) Realização de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, Devedora, a Rotta Ely e o sr. Pedro, bem como eventual terceiro que venha

a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Securitizadora, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal.

4.18. Liberação dos Valores de Obra: A liberação dos recursos dos valores de obra, pela Securitizadora, está condicionado ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Liberação" e, quando mencionadas em conjunto com as Condições Precedentes de Integralização, serão designadas simplesmente "Condições Precedentes"):

- a) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- b) Conclusão, pelo Servicer, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- c) Protocolo da Alienação Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul – RS; e
- d) O LTV, seja de, no máximo, 62% (sessenta e dois por cento), conforme o subitem 4.21.1 abaixo.

4.19. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, mediante a apresentação à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais. Sendo certo que o item e) das Condições Precedentes de Integralização é de responsabilidade da Securitizadora.

4.19.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da Cláusula 4.19, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Devedora compromete-se a encaminhar à Credora e à Securitizadora as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.19.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja superada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Devedora pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.19.3. Sem prejuízo do disposto no subitem 4.19.2 acima, caso as Condições Precedentes descritas nos itens 4.17 (b) e (c) não sejam superadas em até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data, a Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível

e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Devedora pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.20. Procedimento de Liberação de Valores: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, os recursos integralizados líquidos do Custo Flat e do Fundo de Despesas, serão liberados:

4.20.1. Reembolso: Será liberado ao Investidor Inicial (definido na CCB), a título de reembolso de obra, no montante de R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais), conforme Relatório de Reembolso, enviado pela Devedora para a Securitizadora;

4.20.1.1. O pagamento do Reembolso será feito exclusivamente mediante transferência bancária feita para a seguinte conta bancária de titularidade do Investidor Inicial: Banco Itau (341), Agência 2658, Conta corrente 00754-3.

4.20.2. Liberação de Valores para Obra: Fundo de Obra será liberado pela Securitizadora diretamente na conta do Devedora, quinzenalmente, conforme Chamada de Capital, nos termos do procedimento abaixo.

4.20.3. Os custos de obra serão suportados pelo Fundo de Obra a partir da data de Emissão, montante de até R\$ 3.520,000,00 (três milhões, quinhentos e vinte mil reais). Caso, o saldo de obra, seja inferior ao montante do Fundo de Despesas, o valor excedente será reembolsado a Devedora .

4.20.3.1. Até o último Dia Útil de cada mês, a MV junto com a Devedora , informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra do Empreendimento Alvo ("Chamada de Capital"). Recebida a Chamada de Capital no prazo acima estabelecido, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da Devedora, quinzenalmente, o respectivo valor solicitado conforme data definida na Chamada de Capital.

4.20.3.2. Até o dia 10 (dez) de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras do Empreendimento Alvo, comprovando a destinação de recursos da CCB, bem como a evolução e o cronograma de obra ("Relatório Mensal").

4.20.3.3. Sendo certo, que a contratação da MV será encerrada, quando, da Instituição de Condomínio.

4.21. Condição de Liberação dos Valores de Obra: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de



recursos indicada na Cláusula 5.1 da CCB irá liberar os recursos para obra, ressalvado o disposto no item 4.21.1 abaixo:

4.21.1. A Liberação dos recursos para o pagamento do Custo de Obra, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia (“LTV”), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **62% (sessenta e dois por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63%, (sessenta e três por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 4.21.5. abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 62% (sessenta e dois por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{\text{VGV a receber do Vendido TOM} + \text{VGV do Estoque TOM}(-)RET + \text{VP do Lucro Líquido da SPE Marcílio Dia} + \text{Fundo de Despesas}} = < 62\%$$

Onde:

*Saldo Atualizado da CCB* = Saldo devedor da operação, na data do cálculo.

*VGV a receber do Vendido TOM* = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

*VGV do Estoque TOM* = Valor das Unidades em Estoque, calculado conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Devedora, nos termos do Anexo IV da Cédula, considerando as 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

*RET* = Imposto, conforme definido na Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Alvo;

*VP do Lucro Líquido da SPE Marcílio Dias* = 6.010.729,66 (seis milhões, dez mil setecentos e vinte e nove reais e sessenta e seis centavos); e

Fundo de Despesas = conforme definido acima.

4.21.2. Caso, o LTV observe o limite de, no máximo, 50% (cinquenta por cento), considerando a composição acima, o Fundo de Despesas será reduzido para 4 PMTs Subsequentes. Caso, o Fundo de Despesas contenha valores superiores a 4 PMTs, o excedente será utilizado para a realização da Amortização Extraordinária. **Fica desde já esclarecido que, a partir do momento em que o LTV passe a ser de 50% (cinquenta por cento), este limite deverá ser respeitado até o cumprimento integral das Obrigações Garantias**, não havendo qualquer possibilidade de retorno ao limite máximo de LTV previsto no item 4.21.1 acima.

4.21.3. Os recursos excedentes provenientes do CRI Cipó poderão ser utilizados para a Amortização Extraordinária, a fim de que seja atingido o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) de LTV, considerando a composição abaixo do LTV, observando que, o VP do Lucro Líquido da SPE Marcílio Dias não será mais considerado no cálculo, e respeitando os Limites Máximos do Fundo de Despesas:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{\text{VGV a receber do Vendido TOM} + \text{VGV do Estoque TOM}(-)\text{RET} + \text{Fundo de Despesas}} = < 50\%$$

4.21.4. Enquanto cumpridos os limites máximos de LTV descritos no item 4.21.2 conjuntamente com o Limite Máximo do Fundo de Despesas, os recursos excedentes do CRI Cipó serão obrigatoriamente liberados à SPE Cipó.

4.21.5. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o LTV deixe de observar o limite máximo dos subitens 4.21.1 ou 4.21.3, acima, a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula item 7.1, alínea "d", da Cédula.

4.21.5.1. Caso o aporte descrito no item 4.21.5 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas.

4.21.6. Caso seja atingindo o limite máximo de LTV previsto no item 4.21.3 acima, a Devedora poderá requerer a liberação da garantia consistente na Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias, observado que, a partir do atingimento do limite de LTV

previsto no item 4.21.3 acima, o LTV máximo deverá ser de 50% (cinquenta por cento) até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

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

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

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

4.23. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade, observado o Montante Mínimo, a critério da Emissora, devendo o Coordenador Líder, enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 4.23.1 deste Termo de Securitização.

4.23.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

## **CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e (ii) para

prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as itens 3.5 e 4.8 deste Termo de Securitização.

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

## **CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário deste Termo de Securitização será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Primeira Integralização até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

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

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

C = Fator da variação mensal do 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 da data de emissão, ou data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de abril de 2021, será utilizado o número índice do mês de fevereiro de 2021;

$NI_{m-3}$  = Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão deste Termo de Securitização, ou data de

Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de abril de 2021, será utilizado o número índice do mês de janeiro de 2021;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, o dct será igual a 31.

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

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

6.2. Juros Remuneratórios dos CRI da 11ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 15,03% (quinze inteiros e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 11ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e pagos conforme Data de Pagamento descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNA = Conforme definido acima

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

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

Onde:

$i = 15,0300$ ;  
 $dcp =$  conforme definido acima.  
 $dct =$  conforme definido acima.

6.3. Cálculo do saldo devedor dos CRI da 11ª Série: será calculado da seguinte forma, sempre que ocorrer Amortização Antecipada Compulsória ou Amortização Extraordinária Facultativa:

$$SDR = VNA - AMI$$

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

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

6.3.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI da 11ª Série terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base nos Juros Remuneratórios dos CRI da 11ª Série aplicável.

6.4. Juros Remuneratórios dos CRI da 12ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 12ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e pagos conforme Data de Pagamento descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

Onde:

$i = 7,5000;$

$dcp =$  conforme definido acima.

$dct =$  conforme definido acima.

6.5. Cálculo do saldo devedor dos CRI da 12ª Série: será calculado da seguinte forma, sempre que ocorrer Amortização Antecipada Compulsória ou Amortização Extraordinária Facultativa:

$$\text{SDR} = \text{VNA} - \text{AMI}$$

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

VNA = Conforme definido acima;

AMI = Valor nominal unitário da amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

6.5.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI da 12ª Série terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base nos Juros Remuneratórios dos CRI da 12ª Série aplicável.

6.6. Deverá haver um intervalo de 01 (um) Dia Útil entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada. As datas de pagamento dos CRI, já considerado o intervalo mencionado, constam do Anexo II do Termo de Securitização.

6.7. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devido e não pago, além de eventuais encargos, se houver.

6.8. Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI**

7.1. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, observando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Compulsória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

7.1.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Compulsória serão feitos por meio do pagamento (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Compulsória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devido desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Compulsória, conforme definido abaixo.

7.1.3. Será verificado, mensalmente, tomando-se por base os créditos recebidos até o último dia do mês anterior ao da Data de Aniversário, se há excedente de Caixa na Conta Centralizadora, após o cumprimento da ordem de destinação de recursos, prevista na



Cláusula 5.1 da CCB. Em caso positivo, a Devedora deverá efetuar Amortização Antecipada Compulsória do Saldo Devedor na Data de Aniversário

7.1.4. Na hipótese de Amortização Antecipada Compulsória dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 um novo cronograma de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia Geral.

7.1.5. Não haverá a incidência de Prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Compulsórias.

7.2. Amortização Extraordinária da CCB: Nas datas a seguir definidas ("Marcos"), o somatório de Amortizações Antecipadas Compulsórias da CCB deverá corresponder aos valores a seguir definidos e esperados pela Securitizadora. Se, em cada um dos Marcos, o montante de Amortizações Antecipadas Compulsórias não corresponder ao montante esperado, definido abaixo, a Emitente deverá, independentemente da existência de excedente de caixa na próxima Data de Aniversário, realizar pagamento de quantia suficiente à quitação do montante esperado correspondente, em favor da Securitizadora ("Amortizações Extraordinárias").

7.2.1. Para os fins do disposto na Cláusula 7.2. acima, cada montante esperado é igual aos seguintes percentuais do saldo devedor da CCB ("Saldo Devedor da CCB"):

(i) Da emissão da CCB até o 12º (décimo segundo) mês, o montante de até R\$ 4.912.500,00 (quatro milhões, novecentos e doze mil e quinhentos reais) acrescido da Atualização Monetária ou 25% (vinte e cinco por cento) do Saldo Devedor da CCB, o que for menor;

(ii) Do 13º (décimo terceiro) mês até o 18º (décimo oitavo), o montante de até R\$ 5.895.000,00 (cinco milhões, oitocentos e noventa e cinco mil reais) acrescido da Atualização Monetária ou 40% (quarenta por cento) do Saldo Devedor da CCB, o que for menor;

(iii) Do 19º (decimo nono) até o 24º (vigésimo quarto), o montante de até R\$ 5.305.500,00 (cinco milhões, trezentos e cinco mil e quinhentos reais) acrescido da Atualização Monetária ou 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor da CCB, o que for menor;

(iv) Do 25º (vigésimo quinto) até o 30º (trigésimo), o montante de até R\$ 2.829.600,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e nove mil e seis acrescido da Atualização Monetária ou 80% (oitenta por cento) do Saldo Devedor da CCB, o que for menor; e

(v) Da emissão da CCB até o 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, o montante de 100% (cem por cento) do Saldo Devedor da CCB.

7.3. A Amortização Extraordinária da CCB está condicionada ao cumprimento dos limites mínimos estabelecidos para o Fundo de Despesas e para a manutenção do LTV, conforme as regras abaixo descritas:

7.3.1. Caso, o LTV dos subitens 4.21.1 e 4.21.3 não esteja sendo observado, a receita do Empreendimento Alvo, se houver, deverá complementar o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, se necessário, e se restarem recursos, a Emitente deverá realizar a Amortização Extraordinária da Cédula.

7.3.2. Caso, o LTV dos subitens 4.21.1 e 4.21.3 não esteja sendo observado, a receita (recebíveis excedentes) do CRI Cipó, se houver, em complemento aos recursos do item 3.3.1, acima, deverá ser utilizada para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, a Emitente deverá efetuar a Amortização Extraordinária da CCB. Não havendo recursos suficientes, após o cumprimento dos itens 3.3.1 e 3.3.2 da CCB, a Emitente estará obrigada a aportar recursos necessários para a recomposição do Fundo de Despesas e para a manutenção do LTV, conforme os subitens 4.21.5 e seguintes abaixo.

7.3.3. Caso, o LTV dos subitens 4.21.1 e 4.21.3 esteja sendo cumprido, a receita (Direitos Creditórios) do Empreendimento Alvo, deverá complementar Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, a Emitente deverá realizar a Amortização Antecipada Compulsória e Amortização Extraordinária da Cédula, obedecida a ordem de pagamento prevista no item 5.1 da CCB.

7.3.4. Caso, o LTV dos subitens 4.21.1 esteja sendo cumprido, a receita do CRI Cipó (recebíveis excedentes), se houver, em complemento aos recursos do item 7.3.3, acima, deverá recompor o Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, deverá, obrigatoriamente realizar a Amortização Antecipada Compulsória e Amortização Extraordinária da CCB, até o limite do subitem 4.21.3..

7.3.5. Caso, o LTV dos subitens 4.21.1 e 4.21.3 esteja sendo cumprido, a receita do CRI Cipó (recebíveis excedentes), se houver, em complemento aos recursos do item 7.3.3, acima, deverá recompor o Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, os recebíveis excedentes do CRI Cipó deverão, obrigatoriamente, serem liberados para a SPE Cipó.

7.3.6.

7.4. As Amortizações Antecipadas Compulsórias e as Amortizações Extraordinárias da CCB ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I da CCB.

7.5. Excepcionalmente, os valores relativos aos Repasses (definidos na Cláusula 5.6.2 da CCB), para fins da realização das Amortizações Extraordinárias da CCB, serão aqueles creditados na Conta Centralizadora até o 15º (décimo quinto) dia da Data de Aniversário.

7.6. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, tanto o Resgate Antecipado quanto a Amortização Antecipada Compulsória dos CRI, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI integralizados, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.6.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.7. Amortização Extraordinária Facultativa: Sem prejuízo das Amortizações Antecipadas Compulsórias, conforme definido na CCB, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a Devedora, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa, total ou parcial, da CCB, com recursos próprios ou com recursos provenientes do CRI Cipó de acordo com item 7.3.4 acima, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, por meio do pagamento do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devido desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da amortização extraordinária facultativa, acrescido de Prêmio de 3% (três por cento) calculado sobre o saldo antecipado. Na ocorrência de referida amortização, a Emissora deve obrigatoriamente amortização proporcional dos CRI.

## **CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS**

8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 5.1 da CCB, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

(i) Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);

(ii) Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, da comissão de venda em que constar expressamente no Instrumento de Compra e Venda, desde que o valor tenha transitado

na Conta Centralizadora ("Comissão");

(iii) Pagamento das despesas para manutenção da Conta Centralizadora, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");

(iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;

(v) Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas;

(vi) Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;

(vii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso na Data de Aniversário, fique abaixo do Limite Máximo do Fundo de Despesas;

(viii) Retenção do montante necessário para composição da correção do INCC-DI no custo a incorrer de obra, do respectivo mês; e

(ix) Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") da Cédula.

8.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora serão devolvidos a Devedora.

8.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído no Desembolso da Cédula.

8.1.3. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo da CCB, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 7.1 (d) da Cédula.

8.1.4. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa") celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

8.1.5. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão da Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins do item 8.1 acima **Error! Reference source not found.**

8.1.6. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" do item 8.1 acima.

8.1.7. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I da Cédula.

8.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária; (v) a Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó; (vi) Aval; e (vii) Fundo de Despesas.

8.3. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, nos termos da CCB, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes da Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as Obrigações Garantidas ora assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas, obrigaram-se, nos termos da CCB a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Os Avalistas, nos termos da CCB, renunciaram aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e obrigou-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (i) a

protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e (ii) às suas expensas enviar à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciário registrado nos termos do item (i) acima.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado a cada 3 (três) meses desde que ocorram a venda de, no mínimo 10 (dez) Unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

8.5. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária Unidades, nos termos da Lei 9.514/97. O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será submetido a registro em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual período e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.6. Promessa de Alienação Fiduciária: Por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora prometeu alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas. O Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes.

8.7. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Rotta Ely e Pedro Ely constituíram a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE Marcílio Dias. A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas quotas, de titularidade da SPE Marcílio Dias, de emissão de uma sociedade de propósito específico a ser constituída pela SPE Marcílio Dias em conjunto com outros empreendedores ("Newco"), para fins da realização de um empreendimento imobiliário com os imóveis de titularidade da SPE Marcílio Dias ("Alienação Fiduciária de Quotas da Newco"), conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.7.1. Em até 60 (sessenta) dias contados da sua celebração, deverá ser feito o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos das Cidades de São Paulo-SP e de Porto Alegre-RS, sendo certo que não haverá prorrogação neste prazo para cumprimento de exigências eventualmente formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente. Além do referido registro, deverá ser realizado o registro da alteração do contrato social da SPE Marcílio Dias perante a competente Junta Comercial, nos termos do que dispõe o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Os registros acima serão dispensados caso seja concluída a substituição da referida garantia pela Alienação Fiduciária de Quotas da Newco em até 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.8. Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a SPE Cipó constituiu a Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó, e obrigou-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (i) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e (ii) às suas expensas enviar à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente registrado nos termos do item (i) acima.

8.9. Fundo de Despesas: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, nesta data, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB ("PMT(s) Subsequente(s)"), destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios ("Fundo de Despesas").

- (i) Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a 2 (duas) PMTs Subsequentes ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"). A Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora;
- (ii) Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor equivalente a 6 PMTs Subsequentes ("Limite Máximo de 6 PMTs"), observado o disposto do subitem 4.21.1 acima, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios, observada a ordem de pagamentos das Obrigações Garantidas, até que se atinja o Limite Máximo 6 PMTs Subsequentes; e
- (iii) Quando atingido o LTV do disposto no subitem 4.21.3 acima, o Fundo de Despesa deverá ser, equivalente as 4 PMTs Subsequentes ("Limite Máximo de 4 PMTs" e,



quando mencionado em conjunto com o Limite Máximo de 6 PMTs, serão designados simplesmente “Limite Máximo de Fundo de Despesas”). Caso o Fundo de Despesas venha a contar com valores superiores ao Limite Máximo de 4 PMTs, o excedente será utilizado para amortização extraordinária desta Cédula.

8.9.1. A recomposição do Fundo de Despesas poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (do Empreendimento Alvo), e/ou do excedente de recursos advindos da cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos CRI Cipó. Caso, ambos os recursos, não sejam suficientes a Emitente é coobrigada a recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas devendo aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

8.9.2. Caso o aporte descrito acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o valor a ser aportado para recomposição do Fundo de Despesas, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 7.1 (d) desta Cédula.

8.10. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.11. Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

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

e) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

f) Até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

a) Nos termos da Lei 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

b) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado: (i) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio; (ii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente; (iii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (iv) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e relacionada à Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (vi) dentro de 03 (três) Dias Úteis, informações financeiras e extratos bancários relativos à Conta do Patrimônio Separado, podendo o Agente Fiduciário compartilhar tais informações e extratos com os Titulares dos CRI, ao seu exclusivo critério.

c) Manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis,

inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

d) Preparar: (i) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (ii) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (iii) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;

e) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB, deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

f) Utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; (ii) extração de certidões; (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

g) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

h) Manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;

i) Não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;

- j) Comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- k) Manter: (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora; (ii) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- l) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- m) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- n) Informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros, o organograma societário e os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução 17 que venham a ser por ele solicitados. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão vir acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(b)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu Estatuto Social;
- o) Calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- p) Fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

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

## **CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- a) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- b) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- e) Não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme §3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução 17, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 6º da Resolução 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- f) Assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e



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

g) Na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descrito no Anexo VIII.

11.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até: (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- a) Prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução 17;
- b) Elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução 17, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução 17;
- c) Colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- d) Manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- e) Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- f) Exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;



- g) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- h) Comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução 17;
- i) Convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- j) Divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br), ou via central de atendimento; e
- k) Fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em funções inerentes à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

11.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. Substituição: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou por determinação da CVM, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução 17.

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

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

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

a) Declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;

- b) Executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- c) Tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- d) Representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

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

## **CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

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

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

12.2.1. A convocação também poderá ser realizada, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada na Cláusula 12.2 não poderá ser dispensada.

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

12.2.3. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar

da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita antecipadamente, nos termos da Instrução CVM 481.

12.2.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.3. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma disposto no presente Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

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

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

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

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

Cláusula, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), mais um, dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

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

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

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

12.10.2. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora, à Cedente ou aos demais terceiros garantidores

constituídos no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

### **CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

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



imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.1.1. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1, acima, deste Termo de Securitização, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.1.2. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.1 deste Termo de Securitização não seja instalada, o Patrimônio Separado permanecerá sob administração da Emissora até que uma nova Assembleia Geral seja instalada e nela seja nomeado um liquidante.

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

13.2.1. A Assembleia Geral prevista no item 13.1 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII deste Termo de Securitização.

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

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



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

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

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas: Serão de responsabilidade da Emissora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Juros Remuneratórios dos CRI e demais previstos neste Termo de Securitização

- a) As despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- b) As despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- c) As despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- d) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;

- e) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- f) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- g) Remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- h) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- i) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- j) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- k) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- l) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- m) Toda e qualquer despesa incorrida pela Emissora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- n) Quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na cláusula quatorze deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

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

Para a Emissora:

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

At.: Rodrigo Arruy e *BackOffice*

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

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

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

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

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

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

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

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

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

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

a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimo por cento); (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete inteiro e cinco décimo por cento); e (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

b) Rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

c) Com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas

contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do §1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

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

- a) No caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) No caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo

com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

c) Independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

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

## **CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

## **CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.7 deste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

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

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

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

18.8. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

## **CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO**

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

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

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

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



- d) Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária Unidades: Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária Unidades e, por consequência, a cobertura das Obrigações Garantidas por tal garantia. Além disso, tendo em vista a admissão da aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça consagrada em julgados recentes do Tribunal, a Securitizadora poderá não conseguir executar a Alienação Fiduciária Unidades de determinados imóveis em virtude do direito de promissários compradores de incorporação que ainda venha a ser desenvolvida ou que esteja em desenvolvimento em tal data.
- e) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- f) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(a)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(b)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(c)** risco de falta de liquidez;
- g) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- h) Risco de Amortização Parcial, Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Parcial, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- i) Risco de vencimento antecipado da CCB: A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por

parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

j) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Parcial ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

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

l) Risco de não colocação da Oferta Restrita: existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta Restrita caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e vinte mil reais). Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados;

m) Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.

n) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

- o) Risco relacionado à ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.
- p) Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora: O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Cedente em relação aos Créditos Imobiliários, a qual é responsável, apenas pela correta constituição, existência e validade destes.
- q) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, garantida pelos Avalistas. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
- r) Risco do não cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos dos Documentos da Operação, o Valor de Aquisição referente à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora apenas será transferido à Devedora mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes. Desta forma, caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares dos CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá à Devedora reembolsar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso a Devedora não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares dos CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior

ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

s) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das Unidades Vendidas, nos termos do artigo 290 do Código Civil. A cada 3 (três) meses da venda de, no mínimo, 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, deverá ser formalizado o respectivo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, o qual deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e providências, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falha na obtenção de tais registros e providências.

t) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Unidades em Estoque. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

u) Risco de Fungibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Centralizadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Direitos Creditórios poderão ser depositados diretamente em outras contas da Devedora que não a Conta Centralizadora, hipótese na qual a Devedora está obrigada a transferir estes recursos para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pela Devedora, de Direitos Creditórios, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares dos CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Devedora, os valores de tempos em tempos depositados na Conta

Centralizadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

v) Risco Operacional: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

w) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e ao Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou às Garantias, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

x) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.

y) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

z) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário

de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

aa) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.

bb) Risco de liquidez dos Avalistas: A CCB prevê a Garantia Fidejussória. Caso os Avalistas não sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores, a Emissora ficará impossibilitada de honrar com o fluxo de pagamento dos CRI.

cc) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

dd) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e conseqüentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no

âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

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

## **CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de março de 2021.

*(assinaturas seguem na página seguinte)*  
*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*



*(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 25 de março de 2021.)*

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

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





*(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 25 de março de 2021.)*

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

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

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome: Diogo Roberto Villar Dias

RG: 29.100.871-9

CPF: 298.192.018-96

2. \_\_\_\_\_

Nome: Vinicius Ottone Matrorosa

RG: 32.830.983

CPF: 230.159.988-46

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DA CCI**  
**CARACTERÍSTICAS DAS CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 25 de março de 2021.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	Tom01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-------	--------	-------	-------------	-------------

<b>1. EMISSORA</b>					
Razão Social: <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: São Paulo	

<b>3. DEVEDORA</b>					
Razão Social: <b>ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 26.549.670/0001-55					
Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento					
CEP: 90510-002		Cidade: Porto Alegre		UF: RS	

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela Devedora em 25 de março de 2021, no valor principal de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 13.620.000,00 (treze milhões e seiscentos e vinte mil reais)					
---	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas:					
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário	

"Edifício Tom Menino Deus"	Rua Almirante Gonçalves, nº 204, 214 e 228 Bairro Menino Deus, Porto Alegre, Rio Grande do Sul	155.770	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS	<b>ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.</b>
----------------------------	--	---------	--	--

## 7. GARANTIAS

- (i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades do Empreendimento Alvo já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins da Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- (ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- (iii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 3521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/01/2021 ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "SPE Marcílio Dias", respectivamente), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro

Rota Ely, abaixo qualificados, a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”). A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas quotas, de titularidade da SPE Marcílio Dias, de emissão de uma sociedade de propósito específico a ser constituída pela SPE Marcílio Dias em conjunto com outros empreendedores (“Newco”), para fins da realização de um empreendimento imobiliário com os imóveis de titularidade da SPE Marcílio Dias (“Alienação Fiduciária de Quotas da Newco”), conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

- (iv) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”;
- (v) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): (i) **ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 (“Rotta Ely”); (ii) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Pedro”); (iii) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e (iv) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Ricardo”, doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Pedro e a Maria Cristina, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Avalista”);

- (vi) Cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. ("Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó" e "CRI Cipó", respectivamente), a ser outorgada pela **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 3521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, inscrita no CNPJ/ME nº 30.080.159/0001-24 ("SPE Cipó"), em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente"); e
- (vii) Fundo de despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, na data de emissão da CCB, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB, destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios, conforme descrito e regrado na Cláusula 5.12 e seguintes da CCB ("Fundo de Despesas").

<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Data do Primeiro Vencimento	20 de abril de 2021
Data de Vencimento Final	20 de abril de 2024
Prazo Total	1.122 (um mil e cento e vinte e dois) dias
Valor Principal	R\$ 13.620.000,00 (treze milhões e seiscentos e vinte mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>INCC-DI</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 15,03% (quinze inteiros e três centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (" <u>Juros Remuneratórios</u> ").
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da

	<p>Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de abril de 2021, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 25 de março de 2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	<b>ÚNICA</b>	<b>NÚMERO</b>	Tom02	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>FRACIONÁRIA</b>
--------------	--------------	---------------	-------	--------------------	--------------------

<b>1. EMISSORA</b>
Razão Social: <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP
----------------	-------------------	--------

## 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01

Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi

CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo
----------------	-------------------	---------------

## 3. DEVEDORA

Razão Social: **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**

CNPJ/MF: 26.549.670/0001-55

Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento

CEP: 90880-480	CEP: 90880-480	CEP: 90880-480
----------------	----------------	----------------

## 4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela Devedora em 25 de março de 2021, no valor principal de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
"Edifício Tom Menino Deus"	Rua Almirante Gonçalves, nº 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Porto Alegre, Rio Grande do Sul	155.770	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS	<b>ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.</b>

## 7. GARANTIAS

- (i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades do Empreendimento Alvo já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de

titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins da Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";

(ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");

(iii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 3521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/01/2021 ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "SPE Marcílio Dias", respectivamente), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro Rota Ely, abaixo qualificados, a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas quotas, de titularidade da SPE Marcílio Dias, de emissão de uma sociedade de propósito específico a ser constituída pela SPE Marcílio Dias em conjunto com outros empreendedores ("Newco"), para fins da realização de um empreendimento imobiliário com os imóveis de titularidade da SPE Marcílio Dias ("Alienação Fiduciária de Quotas da Newco"), conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária") e, em



conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienções Fiduciárias dos Imóveis em Dação";

- (v) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): (i) **ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 ("Rotta Ely"); (ii) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 ("Pedro"); (iii) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Maria Cristina"); e (iv) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Ricardo", doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Pedro e a Maria Cristina, "Avalistas" e, cada um, quando isolada e indistintamente "Avalista");
- (vi) Cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. ("Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó" e "CRI Cipó", respectivamente), a ser outorgada pela **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 3521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, inscrita no CNPJ/ME nº 30.080.159/0001-24 ("SPE Cipó"), em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente"); e
- (vii) Fundo de despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, na data de emissão da CCB, a 6 (seis) parcelas mensais subseqüentes de pagamento de amortização e juros da CCB, destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos

Creditórios, conforme descrito e regrado na Cláusula 5.12 e seguintes da CCB (“Fundo de Despesas”).

<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Data do Primeiro Vencimento	20 de abril de 2021
Data de Vencimento Final	20 de abril de 2024
Prazo Total	1.122 (um mil e cento e vinte e dois) dias
Valor Principal	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	<p>O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“<u>INCC-DI</u>” e “<u>Atualização Monetária</u>”, respectivamente).</p> <p>Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (“<u>Juros Remuneratórios</u>”).</p>
Encargos Moratórios:	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das</p>

	<p>obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de abril de 2021, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

**ANEXO II**  
**DATAS ANIVERSÁRIO E DATAS DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS**

**11ª SÉRIE e 12ª SÉRIE**

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento CRI	Paga Juros?	% Tai
Emissão	25/03/2021			
1	20/04/2021	22/04/2021	S	0,0000%
2	20/05/2021	21/05/2021	S	0,0000%
3	20/06/2021	22/06/2021	S	0,0000%
4	20/07/2021	21/07/2021	S	0,0000%
5	20/08/2021	23/08/2021	S	0,0000%
6	20/09/2021	21/09/2021	S	0,0000%
7	20/10/2021	21/10/2021	S	0,0000%
8	20/11/2021	23/11/2021	S	0,0000%
9	20/12/2021	21/12/2021	S	0,0000%
10	20/01/2022	21/01/2022	S	0,0000%
11	20/02/2022	22/02/2022	S	0,0000%
12	20/03/2022	22/03/2022	S	0,0000%
13	20/04/2022	22/04/2022	S	0,0000%
14	20/05/2022	23/05/2022	S	0,0000%
15	20/06/2022	21/06/2022	S	0,0000%
16	20/07/2022	21/07/2022	S	0,0000%
17	20/08/2022	23/08/2022	S	0,0000%
18	20/09/2022	21/09/2022	S	0,0000%
19	20/10/2022	21/10/2022	S	0,0000%
20	20/11/2022	22/11/2022	S	0,0000%
21	20/12/2022	21/12/2022	S	0,0000%
22	20/01/2023	23/01/2023	S	0,0000%
23	20/02/2023	23/02/2023	S	0,0000%
24	20/03/2023	21/03/2023	S	0,0000%
25	20/04/2023	24/04/2023	S	0,0000%
26	20/05/2023	23/05/2023	S	0,0000%
27	20/06/2023	21/06/2023	S	0,0000%
28	20/07/2023	21/07/2023	S	0,0000%
29	20/08/2023	22/08/2023	S	0,0000%
30	20/09/2023	21/09/2023	S	0,0000%
31	20/10/2023	23/10/2023	S	0,0000%
32	20/11/2023	21/11/2023	S	0,0000%
33	20/12/2023	21/12/2023	S	0,0000%
34	20/01/2024	23/01/2024	S	0,0000%
35	20/02/2024	21/02/2024	S	0,0000%
36	20/03/2024	21/03/2024	S	0,0000%
37	20/04/2024	23/04/2024	S	100,0000%

### **ANEXO III**

### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **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/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 25 de março de 2021.

\_\_\_\_\_  
Nome: Pedro Henrique Feres  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome: Adston Barros Nascimento  
Cargo: Procurador

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

## **ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 25 de março de 2021.

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy  
Cargo: Diretor

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

## ANEXO V DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo/SP, 25 de março de 2021.

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

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

## **ANEXO VI**

### **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, doravante designada apenas “Instituição Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de Instituição Custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta Instituição Custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo/SP, 25 de março de 2021.

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

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



## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002  
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01  
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria  
Número do Documento de Identidade: 0115418741  
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª (primeira)  
Número da Série: 11ª (décima primeira) série  
Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.  
Quantidade de CRI: 13.620 (treze mil e seiscentos e vinte)  
Espécie: com garantia real  
Forma: nominativas e escriturais

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª (primeira)  
Número da Série: 12ª (décima segunda) série  
Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.  
Quantidade de CRI: 6.000 (seis mil)  
Espécie: com garantia real  
Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada,



e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de março de 2021.

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

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

## ANEXO VIII

### EMISSÕES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	4ª
Valor da emissão:	R\$ 30.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	09/10/2020
Data de vencimento:	21/12/2023
Taxa de Juros:	INCC-M + 11,68% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	6ª
Valor da emissão:	R\$ 12.955.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	Fundo de Reserva e Coobrigação
Data de emissão:	31/07/2020
Data de vencimento:	05/09/2025
Taxa de Juros:	IGP-M + 8,7311% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	7ª
Valor da emissão:	R\$ 45.200.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	45.200
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	13/11/2020
Data de vencimento:	21/02/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,68% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª

Número da Série:	9ª e 10ª
Valor da emissão:	R\$ 21.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	21.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de emissão:	04/01/2021
Data de vencimento:	23/01/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 16,61% a.a 9ªSERIE INCC-DI + 8,50% a.a 10ªSERIE
Inadimplementos no período:	Não houve

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

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

## ANEXO IX

### CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Registro de Imóveis	matrícula mãe	Período	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	1	81,48%	14.400.000,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	2	4,31%	817.216,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	3	5,09%	970.252,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	4	4,89%	931.012,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	5	4,23%	801.520,00

## ANEXO X

### DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.10 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
Total							

São Paulo, [DATA].

### ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: