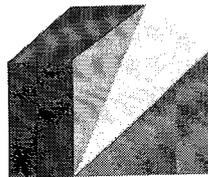

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

A handwritten signature or scribble in black ink, located in the lower right corner of the page. It consists of several overlapping, curved lines that form an abstract shape.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583:

II. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

“ <u>Agente de Verificação</u> ”:	OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA. , inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.879.876/0001-00, a quem caberá: <i>(i)</i> o acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas da CCB à Devedora, conforme evolução das obras do Empreendimento Imobiliário; <i>(ii)</i> o acompanhamento a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário; e <i>(iii)</i> a gestão, incluindo a realização das cobranças ordinárias, por meio da emissão dos respectivos boletos de pagamento, e das inadimplências dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
-----------------------------------	--

“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”:	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“Alienação Fiduciária Imóvel”:	(a) a alienação fiduciária do Imóvel, incluindo as Unidades Autônomas em Estoque e as unidades comercializadas por meio dos Contratos Imobiliários, (b) a promessa de alienação fiduciária das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário que venham a ser objeto da liberação prevista na cláusula 7.1.6 da CCB, a serem constituídas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel;
“Alienação Fiduciária Quotas”:	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (“Quotas”), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas;
“Alienação Fiduciária Terreno”:	A alienação fiduciária do terreno, localizado em Valinhos/SP, objeto da matrícula nº 36.310 do Registro de Imóveis de Valinhos/SP (“Terreno”), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno;
“Andrea”:	ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Marcos, abaixo qualificado, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.674.697-5, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.929.048-76, residente e domiciliada na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050;
“Angela”:	ÂNGELA SCIVITTARO MADIA , brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. Antonio, abaixo qualificado, nascida em 28 de setembro de 1953, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.593.184, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 158.707.758-25, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327;
“Antônio”:	ANTÔNIO CARLOS MADIA , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Ângela, nascido em 05 de setembro de 1949, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.386.698-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 068.353.098-49, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327;
“Aval”:	A garantia fidejussória, prestada pelos Fiadores no âmbito da CCB;
“Amortização Extraordinária Compulsória”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2 deste Termo;
“Amortização Extraordinária Facultativa”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1 deste Termo;
“ANBIMA”:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com o presente Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	(a) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças</i> ” entre a Terrazzo e os promitentes adquirentes (“ <u>Adquirentes</u> ” e “ <u>Contratos Imobiliários</u> ”, respectivamente); e (b) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das Unidades Autônomas em Estoque, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Significa o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente nº 1846-5, agência nº 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora;

“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	A conta bancária nº 3114-3, agência 3367, do Banco 237, de titularidade da Devedora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária Quotas</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre Vifran e Madreal, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária Terreno</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Fiduciante e a Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, os Fiadores e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Emissora;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora S.A.</i> , firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Contrato de Monitoramento</u> ”:	o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento</i> , formalizado, nesta data, entre a Securitizadora, o Agente de Verificação e a Devedora;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13;
“ <u>Cláudia</u> ”:	CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA MADIA , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Laércio, abaixo qualificado, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.568.792-7, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 079.581.828-99, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600;
“ <u>Créditos Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	A totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas por meio dos Contratos Imobiliários e os créditos decorrentes das futuras alienações das Unidades Autônomas em Estoque, quando mencionados, em conjunto;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal

	de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) (“ <u>Valor do Crédito</u> ”), acrescido de atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª 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 nº 9.514/97;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	20 de julho de 2020;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	21 de julho de 2026;
“ <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, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Contrato de Monitoramento; e (xi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado

	isoladamente;
“ <u>Emissora</u> ”:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	A 8ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ” ou “ <u>Imóvel</u> ”:	O Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como “ <i>Signature</i> ”, localizado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> , celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
“ <u>Fiadores</u> ”:	Em conjunto, Andrea, Franzese Holding, Vifran, Madreal, Salvador, Thais, Antônio, Ângela, Laércio, Cláudia e Marcos;
“ <u>Fiduciante</u> ”:	PAIQUERÊ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. , com sede na Avenida Dom Nery, nº 480, sala 05, Vera Cruz, Valinhos/SP, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.250.376/0001-80;
“ <u>Franzese Holding</u> ”:	FRANZESE HOLDING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701, Jardim Paiquere, CEP: 13271-565, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.460.890/0001-70;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva, no montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de referido montante do valor do Primeiro Desembolso da CCB, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas, em caso de inadimplemento;
“ <u>Garantias</u> ”:	O Aval, a Fiança, a Alienação Fiduciária Imóveis; a Alienação Fiduciária Terreno; a Alienação Fiduciária Quotas; a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11 da CCB;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística);
“ <u>INCC</u> ”:	Índice Nacional de Custo da Construção, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre

	o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“Instrução CVM nº 583”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“Investidores Profissionais”	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539;
“Investidores Qualificados”	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539;
“JUCESP”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.13.1, alínea “(f)(f)”, deste Termo de Securitização;
“Laércio”:	LAÉRCIO CARLOS MADIA , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, nascido em 11 de abril de 1962, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.985.562-8, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.890.958-90, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600;
“Lei nº 6.404/76”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“Lei nº 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“Madreal”:	MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54;
“Marcos”:	MARCOS ANTÔNIO MADIA , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea, nascido em 27 de maio de 1964, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.941.548-8 SPP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 051.652.218-30, residente e domiciliado na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050;
“MDA”:	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
“Montante Mínimo da Oferta”:	O montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
“Obrigações Garantidas”:	A obrigação de pagamento (i) da CCB, incluindo todos os seus

	<p>acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Emissão, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;</p>
<p>“Oferta”:</p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>
<p>“Patrimônio Separado”:</p>	<p>O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
<p>“Prazo de Colocação”:</p>	<p>O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro;</p>
<p>“Primeiro Desembolso da CCB”:</p>	<p>O valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser creditado na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, previstas na cláusula 2.2 da CCB, sendo certo que referido valor, líquido dos descontos previsto na cláusula 2.1.2 da CCB, permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, nos termos da CCB;</p>
<p>“Regime Fiduciário”:</p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;</p>

“ <u>Salvador</u> ”:	SALVADOR RODRIGUES FRANZESE , brasileiro, divorciado, nascido em 13 de abril de 1952, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.940.376-x, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 733.598.748-20, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 195, Ed. Infinito, Apartamento 61, Centro, CEP: 13276-230;
“ <u>Segundo Desembolso da CCB</u> ”:	A segunda parcela do Valor do Crédito, no montante de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, em até em 120 (cento e vinte) dias contados da Data do Primeiro Desembolso, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Segundo Desembolso, previstas na cláusula 2.3 da CCB, sendo certo que referido valor, líquido dos descontos previsto na cláusula 2.1.2 da CCB, permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, nos termos da CCB;
“ <u>Thais</u> ”:	THAIS CAMARGO FRANZESE , brasileira, divorciada, nascida em 06 de maio de 1980, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.027.756-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.160.838-85, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Heles Pinheiro, s/n, Lote 04, Quadra G, Jardim Paiquere, CEP: 13271-555;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas em Estoque</u> ”:	As unidades autônomas do Imóvel, incluindo todas as suas acessões e benfeitorias, indicadas no Anexo II da CCB;
“ <u>Valor de Cessão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.13-1 , alínea “(e)(e)”, deste Termo de Securitização; e
“ <u>Vifran</u> ”:	VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

1.3. A presente Emissão foi autorizada com base na deliberação tomada na sede da Emissora, na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, 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 – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e

irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 8ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão

depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: 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 cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do 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 do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais).

2.8.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidas as despesas da Emissão, conforme devidamente identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão (“Custos Flat”) e retidos os valores necessários para composição do Fundo de Reserva. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários, os pagamentos descritos nesta cláusula 2.8.1, em até 15 (quinze) Dias Úteis após a integralização dos CRI.

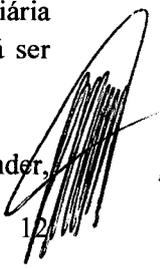
2.9. Garantias da Operação:

2.9.1. Aval: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento da CCB, os Fiaidores/Avalistas assumem, individual e solidariamente entre si e com a Devedora, como avalistas e principais pagadores, a responsabilidade pelo pontual e integral pagamento de todos e quaisquer montantes em decorrência da CCB.

2.9.2. Fiança: Adicionalmente, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiaidores assumem, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Sem prejuízo do Aval e da Fiança, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pela Devedora, em favor da Emissora, (i) a alienação fiduciária do Imóvel, incluindo as Unidades Autônomas em Estoque, e as futuras unidades autônomas já comercializadas, por meio dos Contratos Imobiliários, as quais deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus na data de sua constituição, e (ii) a promessa de alienação fiduciária das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, que venham a ser objeto da liberação, prevista na cláusula 7.1.6 da CCB, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel. Na presente data, referida garantia ainda não se encontra constituída, tendo em vista que Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel ainda se encontrar pendente de registro perante o Registro de Imóveis competente, que deverá ser realizado pela Devedora no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel.

2.9.3.1. Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel, na hipótese da Devedora pretender,



após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, (i) vender qualquer unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou (ii) viabilizar o repasse aos adquirentes, que tenha sido solicitado pelo respectivo comprador, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade, que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento ou direcionamento, conforme o caso, para a Conta do Patrimônio Separado do valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo, descontados os valores devidos à título de impostos e comissão.

2.9.3.1.1. Considera-se “Valor de Avaliação Mínimo”, o valor mínimo de avaliação da respectiva unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário, calculado pelo preço do metro quadrado, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) (“PMa”), multiplicado por sua área privativa, atualizado pelo INCC a partir desta data.

2.9.3.2. Caso o valor de venda da unidade seja inferior ao Valor de Avaliação Mínimo, a Devedora deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo do respectivo imóvel.

2.9.3.3. Na hipótese de o valor de venda ser superior ao Valor de Avaliação Mínimo, a totalidade do valor apurado por meio da respectiva venda deverá ser destinado à Conta do Patrimônio Separado.

2.9.3.4. Na hipótese da Devedora pretender, antes da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar a venda de qualquer das Unidades Autônomas em Estoque, a garantia de alienação fiduciária sobre a respectiva unidade permanecerá vigente, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá fazer com que no Contrato Imobiliário, a ser formalizado, conste menção expressa (i) à alienação fiduciária e (ii) à cessão fiduciária existentes sobre o imóvel e os créditos decorrentes do referido contrato, respectivamente, à Securitizadora.

2.9.3.5. Caso qualquer Adquirente seja impedido de realizar o registro de seu Contrato Imobiliário perante o Registro de Imóveis em razão da Alienação Fiduciária Imóvel existente, a Securitizadora deverá, após ser comunicada pela Devedora, neste sentido, providenciar a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, acompanhada da nota de exigência emitida pela Registro de Imóveis.

2.9.3.5.1. Na hipótese acima, a Devedora deverá providenciar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da respectiva liberação, nova constituição (incluindo os registros necessários) da alienação fiduciária sobre a referida unidade em favor da Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

2.9.4. Alienação Fiduciária Terreno: Ainda, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a Fiduciante constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária do Terreno, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno. Na presente data, referida garantia ainda não se encontra constituída, tendo em vista que Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ainda se encontrar pendente de registro perante o Registro de Imóveis competente, que deverá ser realizado pela Devedora no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Terreno.

2.9.5. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Vifran e pela Madreal a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas. Na presente data, referida garantia não se encontra constituída, em razão da ausência de comprovação de seu registro perante os

cartórios e a Junta Comercial competente, que deverá ser realizado no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Quotas.

2.9.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, (i) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada Contrato Imobiliário celebrado entre a Devedora e o respectivo Adquirente; e (ii) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação das Unidades Autônomas em Estoque, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, que deverá ser realizado no prazo previsto no referido contrato.

2.9.7. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, será retido do Valor de Cessão o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a composição do fundo de reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias inadimplidas decorrentes dos CRI (“Fundo de Reserva”). Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), o mesmo deverá ser recomposto, até que atinja novamente o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais): (i) com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, desde que o Percentual Mínimo de Garantido esteja atendido; ou (ii) pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

2.9.8. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Devedora a manutenção de percentual mínimo de garantia (“Percentual Mínimo de Garantia”), que corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”) pelo Agente de Verificação, de acordo com a seguinte fórmula (“Índice de Liquidez e Garantia - ILG”):

$$ILG \geq 130\%$$

$$ILG = (VPL \text{ recebíveis elegíveis} + \text{Valor de Estoque} \times 60\% + \text{valor de venda forçada do Terreno}) / (\text{Saldo Devedor atualizado} + \text{Integralizações previstas})$$

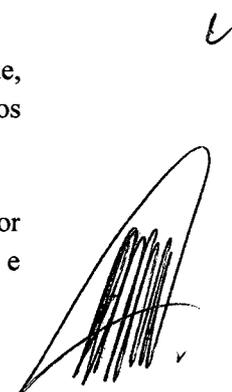
Onde:

VPL Recebíveis Elegíveis = Valor Presente Líquido do Fluxo de recebíveis, calculado na mesma taxa da operação, excluindo as unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias.

Como consequência, as unidades inadimplidas serão consideradas no valor de estoque, conforme sua respectiva avaliação deduzindo os valores já pagos pelos respectivos adquirentes.

Valor de Estoque = o valor das Unidades Autônomas em Estoque, calculado com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas * área privativa disponível para venda.

6



2.9.8.1. Caso, a qualquer tempo, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Devedora, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual, sendo certo que caso não seja constatado o reenquadramento do Percentual Mínimo de Garantia, no prazo acima, a Devedora ficará obrigada a realizar a comercialização das Unidades Autônomas em Estoque conforme preço e equipe de comercialização e ou imobiliária indicados pela Securitizadora de modo que o reenquadramento do Percentual Mínimo de Garantia deva ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que se constatou o desenquadramento, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Emissão:** 1ª;
- (b) **Série:** 8ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 59.000 (cinquenta e nove mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária e Juros Remuneratórios:** O Valor Nominal Unitários dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias (“Juros Remuneratórios”);
- (g) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (h) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (j) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item 3.2 deste Termo de Securitização;
- (k) **Data de Emissão:** 20 de julho de 2020;
- (l) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

- (m) **Data de Vencimento Final:** 21 de julho de 2026;
- (n) **Prazo:** 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias, contados da Data de Emissão;
- (o) **Garantias:** a presente Emissão conta com o Aval, a Fiança, a Alienação Fiduciária Imóveis, Alienação Fiduciária Quotas, a Alienação Fiduciária Terreno, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Reserva;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Subordinação:** o CRI será emitido em uma única série;
- (r) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 21 de agosto de 2020;
- (s) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização:** 21 de setembro de 2021; e
- (t) **Forma:** escritural.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) 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 (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Investidores Profissionais”).

3.4. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.4.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.4.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.4.3. Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.4.4. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI ofertados.

3.4.5. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 3.4.4 acima, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, os investidores nos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta terão seus CRI resgatados.

3.4.6. Exceto pelas condições expostas nas cláusulas 3.4.4 e 3.4.5 acima, a Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

3.5. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.6.1. abaixo.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 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.

3.6.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1. acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM nº 476.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa)

dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, observadas as exceções decorrentes da pandemia do COVID-19 estabelecidas na Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020 (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.7.1. 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 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.8. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder com esforços restritos de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.9. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. Os CRI serão integralizados, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da integralização.

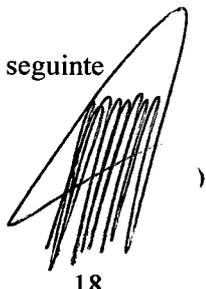
4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Devedora para a construção e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

A Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e a Amortização dos CRI serão calculados da seguinte forma:



5.1 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, até a Data de Vencimento, conforme fórmula a seguir:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI na data de integralização ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após cada amortização dos CRI, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IPCA/IBGE, 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 IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2020, será utilizado o número índice do mês de junho de 2020;

NI_{m-3} = Número Índice do IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2020, será utilizado o número índice do mês de maio de 2020;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II deste Termo, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a Data de Integralização e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de agosto de 2020, o dct será igual a 31.

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 positiva do IPCA/IBGE, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do IPCA/IBGE, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ao presente Termo de Securitização.

5.2 Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas 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 = 12,00 (doze inteiros);

dcp = conforme definido acima; e

dct = conforme definido acima.

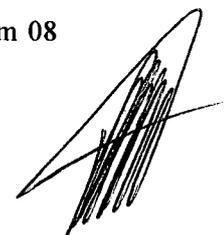
5.3 Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago conforme Anexo II, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = VNA \times TAI$$

Onde:

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

VNA = Conforme definido acima;



TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4 Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SVN = VNA - AMI$$

Onde:

SVN = Saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

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

5.5. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá utilizar para apuração dos valores devidos, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.

5.6. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. A tabela do Anexo II já contempla o intervalo mencionado nesta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

6.1. Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- (i) vencimento antecipado da CCB;
- (ii) em caso de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida a seguir); e/ou
- (iii) caso sejam verificados quaisquer dos eventos de Amortização Antecipada Obrigatória, previstos na cláusula 6.1.2 abaixo.

6.1.1. Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos da cláusula 9.1 da CCB, é assegurado à Devedora, a partir do 18º (décimo oitavo mês) de vigência da CCB e após a concessão do Habite-se de

Empreendimento Imobiliário, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito inteiros por cento), ou liquidar antecipadamente a CCB de forma total, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, com a incidência do prêmio de pré-pagamento, descrito a seguir. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca da Amortização Antecipada Facultativa, com, pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do referido evento. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão comunicar à B3 sobre a notificação mencionada acima, em até 5 (cinco) dias de seu recebimento. O Evento de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer sempre em cada Data de Pagamento. O Prêmio de Pré-Pagamento será calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = \left[(1 + P)^{\left(\frac{DC}{360}\right)} - 1 \right] * VP AE$$

P = 2% (dois por cento);

DC = número de dias corrido contados a partir da data da Amortização Extraordinária até a data de vencimento da CCB; e

VP AE = é valor de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa, que será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado da CRI a ser amortizado, acrescido da Remuneração da CRI apurada proporcionalmente até a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa da CRI, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da CRI ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.1.1.1 Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização e ou Juros Remuneratórios, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, o prêmio previsto na cláusula 6.1.1 acima incidirá sobre o valor da amortização extraordinária, líquido de tais pagamentos de Amortização e ou Juros Remuneratórios, se devidamente realizados, nos termos deste Termos de Securitização.

6.1.2. Amortização Extraordinária Compulsória. Conforme previsto na cláusula 9.2 da CCB, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, de forma compulsória, sempre em cada Data de Pagamento, nas seguintes hipóteses:

(i) caso ocorram pré-pagamentos ou liquidação antecipada dos Contratos Imobiliários e/ou ocorram novas vendas à vista das Unidades Autônomas em Estoque, 100% (cem por cento) dos recursos, descontados os impostos e comissões de venda, serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB;

(ii) caso, em qualquer Data de Verificação, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Devedora, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual; e

(iii) a partir da data do Segundo Desembolso da CCB, 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento

da parcela mensal das Obrigações Garantidas, observada a Cascata de Pagamentos (definida na CCB), serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB, sendo certo que até referida data referidos recursos deverão permanecer retidos na Conta do Patrimônio Separado.

6.2. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.3. Todos os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de uma Hipóteses de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo I da CCB, ou da amortização extraordinária e/ou resgate da CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.4. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

6.4.1. A comprovação da destinação de recursos futura, conforme descrita na CCB, será feita pela Devedora e pelo Agente de Verificação ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês, a partir da data de emissão da CCB, com descrição detalhada da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento da CCB ("Relatório Mensal"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, incluindo, mas não se limitando, cópia das notas fiscais, arquivos XML e dos demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, caso entendam necessário, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, independentemente da obrigação de apresentação, pela Devedora, do Relatório Mensal.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário serão responsáveis por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista na cláusula 6.4 acima, sendo certo que na hipótese resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.6. Após o recebimento do Relatório Mensal e dos documentos descritos na cláusula 6.4.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente nos termos da CCB sejam cumpridas, referida obrigação se extinguirá quando do vencimento da CCB ou da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista nas cláusulas acima.

6.7. Sempre que solicitado pelo Cedente, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos ou reguladores e autorreguladores.

incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos da CCB, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da solicitação, por meio de declaração e/ou da apresentação dos documentos descritos acima relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos da CCB.

6.8. Competirá exclusivamente à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Mensal.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora deverá preparar relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado; 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 relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, sendo que tal relatório deverá conter, no mínimo, as seguintes informações .

- (i) Saldo devedor dos CRI;
- (ii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) Valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (iv) Despesas recorrentes do CRI no mês;
- (v) Valor recebido da Devedora no mês;
- (vi) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (vii) Apuração do Percentual Mínimo de Garantia.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora, até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao evento. L

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da

respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou

possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento Imobiliário;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

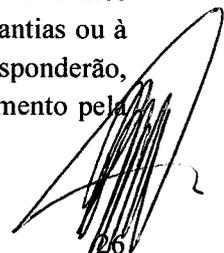
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

8.2.1. O Valor do Fundo de Reserva, os valores relacionados à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e àqueles decorrentes do pagamento do Valor de Cessão, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados automaticamente, independentemente de notificação e/ou instrução das Partes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Bradesco S.A., ou títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Emissora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.



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

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

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

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, com os recursos decorrentes do pagamento da CCB, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, no 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, até o resgate total dos CRI.

8.7.1.1. 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), acrescidos dos impostos que incidem sobre esta prestação de serviços, 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. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.

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

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via original negociável da CCB e dos demais Documentos da Operação, recebendo a Instituição Custodiante uma via original da Escritura de Emissão da CCI e uma cópia simples da CCB.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos,

de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado
- (b) Comissão de venda;
- (c) Impostos diretos (RET);
- (d) Juros remuneratório dos CRIs;
- (e) Amortização dos CRI;
- (f) Despesas Extraordinárias, se for o caso;
- (g) Despesas de marketing limitadas a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, se o ILG (abaixo definido) for > ou igual a 130% (cento e trinta por cento);
- (h) Recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso; e
- (i) Amortização extraordinária, prevista na alínea 6.1.2, se houver.

8.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

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

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;
- (d) que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) que se comprometerá a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão;

(g) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(h) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com as Fiduciárias que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(i) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, observado que na data de assinatura deste Termo de Securitização, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno não se encontram registrados no cartório de Registros de Imóveis competentes e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas não se encontra registrado no cartório de títulos e documentos e na Junta Comercial competentes.

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

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

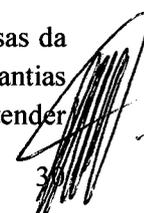
(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender

3



necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos decorrentes do pagamento da CCB, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação 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, inclusive a remuneração.

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões, assembleias ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 9.4 acima, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.4.2. As remunerações definidas nas Cláusulas acima, deste Termo de Securitização, continuarão sendo devidas e calculadas *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos 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.

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à 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 ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração definida nas Cláusulas acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.2. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

(b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitória administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura

5
33

mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora.

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

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não sanado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados de notificação, neste sentido, lhe encaminhada pelo Agente Fiduciário; ou
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal de grande circulação, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os

Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

11.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

11.9. 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, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora).

para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

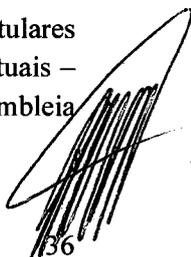
11.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por mais de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.16. Quóruns Qualificados: As propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da Remuneração dos CRI, dos Juros Remuneratórios dos CRI, da amortização de principal e do Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** à Hipóteses de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

11.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.



136

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

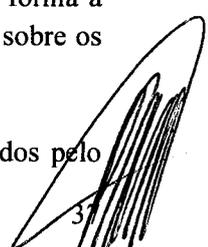
12.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

12.1.1. A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, consultoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com os serviços de consultoria contratados nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria*” (“Contrato de Consultoria”), em valor equivalente a diferença positiva apurada, mensalmente, entre a remuneração da CCB e dos CRI, disponível na Conta do Patrimônio Separado, líquido das despesas previstas no Contrato de Consultoria;
- (c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (d) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo



juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;

(h) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Verificação, se inadimplidas pela Devedora;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

12.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

12.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 12.1., 12.2. e 12.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1. acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

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

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

12.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de

eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

12.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora.

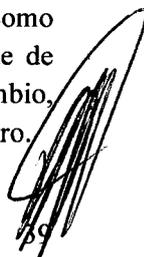
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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



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

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

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

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

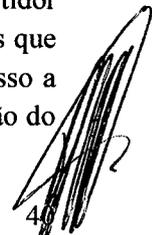
Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa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

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

4



A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

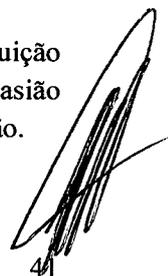
14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES



16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e Backoffice

CEP: 01451-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br e contato@cpsec.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo, SP - CEP 04534-004

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

e-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

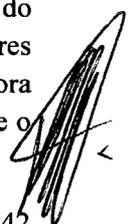
Tel.: (11) 3090-0447

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

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

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

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

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

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina 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”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, 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 Titulares 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.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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.

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

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

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

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

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

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

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

(m) 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.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

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

(t) Risco de Liberação da Alienação Fiduciária em razão da quitação do Contrato Imobiliário pelo Adquirente. Tendo em vista que parte da alienação fiduciária recai sobre fração do Imóvel, correspondente à futuras unidades autônomas já comercializadas por meios dos respectivos Contratos Imobiliários, conforme entendimento pacificado por meio da Súmula 308 do STJ, é garantido ao Adquirente, após a quitação do

respectivo instrumento de compra e venda, o direito de escriturar em seu nome imóvel que tenha sido alienado fiduciariamente em favor de agente financiador, com a consequente baixa da alienação fiduciária então vigente.

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

(v) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Terreno, às Unidades Autônomas em Estoque, à Devedora e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos referido imóveis, ou aos seus antigos proprietários. 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 os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(w) Risco de Insuficiência das Garantias Reais: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária Imóvel e da Alienação Fiduciária Terreno, bem como a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o caso, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(x) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel / Terreno e da Alienação Fiduciária de Quotas: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno e do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes e a alteração ao contrato social da Devedora não se encontra arquivado perante a Junta Comercial competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(y) Risco dos Fiadores/Avalistas Pessoas Físicas: parte dos Fiadores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores das respectivas heranças podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(z) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na respectiva CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento

da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial destas condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(aa) Risco de distribuição parcial da Oferta: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos da CCB a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção, podendo ocasionar atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ou mesmo a paralisação das obras.

(bb) Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído em valor muito abaixo do valor global dos CRI e a recomposição do Fundo de Reserva somente ocorrerá nas hipóteses específicas previstas nos Documentos da Operação. Desta forma, caso seja necessária a utilização do Fundo de Reserva para pagamento de despesas e/ou amortização dos CRI, não é possível garantir que haverá recursos suficientes no Fundo de Reserva para a complementação de outros valores, caso necessário.

(cc) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Quotas: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das Quotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Quotas, o valor da alienação das quotas das Alienantes será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

(dd) Risco relacionado às manutenção da guarda do Contratos Imobiliários pela Devedora: As vias originais dos Contratos Imobiliários permanecerão sob a guarda da Devedora, sendo assim, o processo de execução desses contratos, em uma eventual excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, poderá vir a ser prejudicada, caso as vias dos Contratos Imobiliários não sejam tempestivamente entregues à Emissora pela Devedora, ou em caso de extravio ou deterioração dos Contratos Imobiliários.

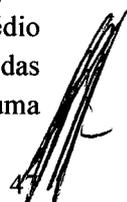
(ee) Riscos relativos aos documentos não apresentados na auditoria jurídica: Não foram enviadas até a Data de Emissão, a totalidade dos documento solicitados no âmbito da diligência. Dessa forma, há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente o investimento e as Garantias.

(ff) Ausência de Classificação de Risco: Os CRI objeto da presente Emissão não foram ou serão objeto de análise de classificação de risco.

(gg) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma



renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

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

18.7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco. ✓

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

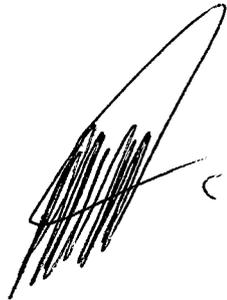
20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do

Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

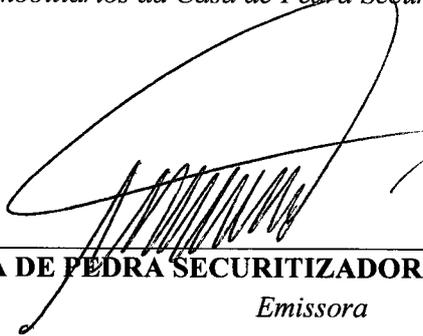
São Paulo, 20 de julho de 2020.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located on the right side of the page.

6

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. celebrado em 20 de julho de 2020.)



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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

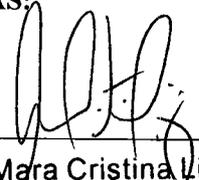
Emissora



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

Matheus Gomes Faria *Agente Fiduciário*
CPF: 058.133.117-69

TESTEMUNHAS:



Nome: **Mara Cristina Lima**
RG nº: **RG: 23.199.917-3**
CPF nº: **CPF: 148.236.208-28**



Nome: **Flávia Rezende Dias**
RG nº: **RG: 35.573.238-5**
CPF nº: **CPF: 370.616.918-59**

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01 Vifran	São Paulo, 20 de julho de 2020			
				TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.							
CNPJ: 31.468.139/0001-98							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Conjunto 152	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466 - Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Sala 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,							
CNPJ: 15.284.539/0001-97							
ENDEREÇO: Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Jardim Paiquere							
COMPLEMENTO	Sala 704 C	CIDADE	Valinhos	UF	SP	CEP	13270-570
4. GARANTIAS - Aval							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7							
DESCRIÇÃO: Emitida em 20 de julho de 2020, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Terrazzo Residencial "Signature"	Registro de Imóveis de Valinhos	22.254	Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP.				

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	20 de agosto de 2020.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de julho de 2026.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva IPCA (“Atualização Monetária”). Sobre o Valor Principal atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.
6.5 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme descrito no Anexo I da CCB.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.7 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

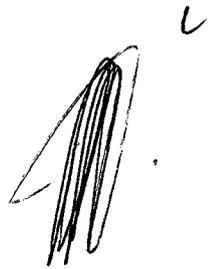
6

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	DATA ANIVERSARIO	DATA PAGAMENTO	PAGAMENTO DE JUROS	PAGAMENTO AMORTIZAÇÃO	%Tai
Emissão	20/07/2020				
1	20/08/2020	21/08/2020	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/09/2020	22/09/2020	SIM	NÃO	0,0000%
3	20/10/2020	21/10/2020	SIM	NÃO	0,0000%
4	20/11/2020	23/11/2020	SIM	NÃO	0,0000%
5	20/12/2020	22/12/2020	SIM	NÃO	0,0000%
6	20/01/2021	21/01/2021	SIM	NÃO	0,0000%
7	20/02/2021	23/02/2021	SIM	NÃO	0,0000%
8	20/03/2021	23/03/2021	SIM	NÃO	0,0000%
9	20/04/2021	22/04/2021	SIM	NÃO	0,0000%
10	20/05/2021	21/05/2021	SIM	NÃO	0,0000%
11	20/06/2021	22/06/2021	SIM	NÃO	0,0000%
12	20/07/2021	21/07/2021	SIM	NÃO	0,0000%
13	20/08/2021	23/08/2021	SIM	NÃO	0,0000%
14	20/09/2021	21/09/2021	SIM	SIM	1,6900%
15	20/10/2021	21/10/2021	SIM	SIM	1,7200%
16	20/11/2021	23/11/2021	SIM	SIM	1,7500%
17	20/12/2021	21/12/2021	SIM	SIM	1,7900%
18	20/01/2022	21/01/2022	SIM	SIM	1,8200%
19	20/02/2022	22/02/2022	SIM	SIM	1,8500%
20	20/03/2022	22/03/2022	SIM	SIM	1,8900%
21	20/04/2022	22/04/2022	SIM	SIM	1,9200%
22	20/05/2022	23/05/2022	SIM	SIM	1,9600%
23	20/06/2022	21/06/2022	SIM	SIM	2,0000%
24	20/07/2022	21/07/2022	SIM	SIM	2,0400%
25	20/08/2022	23/08/2022	SIM	SIM	2,0800%
26	20/09/2022	21/09/2022	SIM	SIM	2,1300%
27	20/10/2022	21/10/2022	SIM	SIM	2,1700%
28	20/11/2022	22/11/2022	SIM	SIM	2,2200%
29	20/12/2022	21/12/2022	SIM	SIM	2,2700%
30	20/01/2023	23/01/2023	SIM	SIM	2,3300%
31	20/02/2023	23/02/2023	SIM	SIM	2,3800%
32	20/03/2023	21/03/2023	SIM	SIM	2,4400%
33	20/04/2023	24/04/2023	SIM	SIM	2,5000%
34	20/05/2023	23/05/2023	SIM	SIM	2,5600%
35	20/06/2023	21/06/2023	SIM	SIM	2,6300%

36	20/07/2023	21/07/2023	SIM	SIM	2,7000%
37	20/08/2023	22/08/2023	SIM	SIM	2,7800%
38	20/09/2023	21/09/2023	SIM	SIM	2,8600%
39	20/10/2023	23/10/2023	SIM	SIM	2,9400%
40	20/11/2023	21/11/2023	SIM	SIM	3,0300%
41	20/12/2023	21/12/2023	SIM	SIM	3,1300%
42	20/01/2024	23/01/2024	SIM	SIM	3,2300%
43	20/02/2024	21/02/2024	SIM	SIM	3,3300%
44	20/03/2024	21/03/2024	SIM	SIM	3,4500%
45	20/04/2024	23/04/2024	SIM	SIM	3,5700%
46	20/05/2024	21/05/2024	SIM	SIM	3,7000%
47	20/06/2024	21/06/2024	SIM	SIM	3,8500%
48	20/07/2024	23/07/2024	SIM	SIM	4,0000%
49	20/08/2024	21/08/2024	SIM	SIM	4,1700%
50	20/09/2024	23/09/2024	SIM	SIM	4,3500%
51	20/10/2024	22/10/2024	SIM	SIM	4,5500%
52	20/11/2024	21/11/2024	SIM	SIM	4,7600%
53	20/12/2024	23/12/2024	SIM	SIM	5,0000%
54	20/01/2025	21/01/2025	SIM	SIM	5,2600%
55	20/02/2025	21/02/2025	SIM	SIM	5,5600%
56	20/03/2025	21/03/2025	SIM	SIM	5,8800%
57	20/04/2025	23/04/2025	SIM	SIM	6,2500%
58	20/05/2025	21/05/2025	SIM	SIM	6,6700%
59	20/06/2025	23/06/2025	SIM	SIM	7,1400%
60	20/07/2025	22/07/2025	SIM	SIM	7,6900%
61	20/08/2025	21/08/2025	SIM	SIM	8,3300%
62	20/09/2025	23/09/2025	SIM	SIM	9,0900%
63	20/10/2025	21/10/2025	SIM	SIM	10,0000%
64	20/11/2025	21/11/2025	SIM	SIM	11,1100%
65	20/12/2025	23/12/2025	SIM	SIM	12,5000%
66	20/01/2026	21/01/2026	SIM	SIM	14,2900%
67	20/02/2026	23/02/2026	SIM	SIM	16,6700%
68	20/03/2026	23/03/2026	SIM	SIM	20,0000%
69	20/04/2026	22/04/2026	SIM	SIM	25,0000%
70	20/05/2026	21/05/2026	SIM	SIM	33,3300%
71	20/06/2026	23/06/2026	SIM	SIM	50,0000%
72	20/07/2026	21/07/2026	SIM	SIM	100,0000%



ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Declaração da Emissora

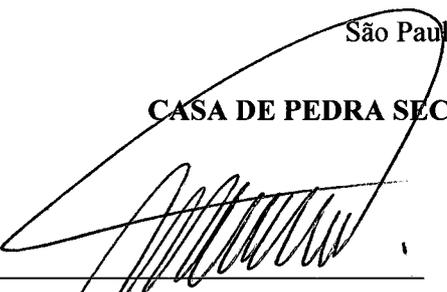
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e na qual a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome:

Cargo:


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

Nome:

Cargo:

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

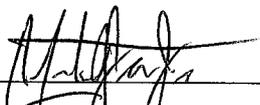
Declaração do Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:



Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

Nome:
Cargo:



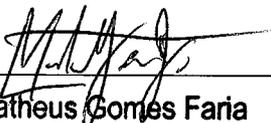
ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 20 de julho de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

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

Nome: _____
Cargo: _____



ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”) **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



C

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Declaração de Inexistência 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: Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004 - Paulo/ SP
CNPJ 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

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 8ª
Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.
Quantidade: 59.000 (cinquenta e nove mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583, 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, 20 de julho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

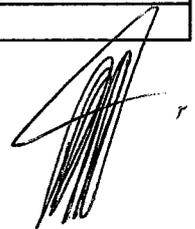
Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	3ª
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Espécie e garantias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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	5ª
Valor da emissão:	R\$ 44.600.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	44.600
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de emissão:	14/05/2020
Data de vencimento:	23/06/2023
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 CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	105ª
Valor da emissão:	R\$ 37.028.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	37.028

Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Contratos, Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	13/02/2023
Taxa de Juros:	DI + 4,75% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	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:	DI + 4,75% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve



2

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 20 DE JULHO DE 2020

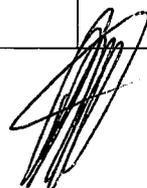
Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos – Conforme Liberação das Parcelas do
Financiamento previstas no Anexo V da CCB

Descrição	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
DESPESAS TÉCNICAS E OPERACIONAIS							
PLANEJAMENTO							
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO							
Assessoria de planejamento e coordenação							
TAXAS E SEGUROS							
TAXAS LEGAIS							
Taxa de Emissão de Habite-se (Facilitador) + CND/INSS	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Aprovação no Corpo de Bombeiros	0	0	0	0	0	0	0
SEGUROS							
Seguro de Obra	3.959,74	0	0	0	0	0	0
VISTORIAS E LAUDOS							
Vistoria de Entrega de Obra	0	0	0	0	0	0	0
CONSULTORIAS							
CONSULTORIAS							
Levantamento topográfico	3.594,66	3.594,66	3.594,66	0	0	0	0
Consultoria, Projeto e Ensaios de Fachada	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86
CONTROLE DE MATERIAIS							
CONTROLE TECNOLÓGICO DE MATERIAIS							
Controle Tecnológico de Concreto	0	0	0	0	0	0	0
CÓPIAS E PLOTAGENS							
CÓPIAS E PLOTAGENS							
Cópias e Plotagens de Projetos	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45
SERVIÇOS PRELIMINARES DO CANTEIRO							
LIGAÇÕES PROVISÓRIAS							
Ligação provisória de água para obra	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59
Ligação provisória de força para obra	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7
CANTEIRO - CONSTRUÇÃO							
ABRIGO PROVISÓRIO tipo container módulo locação	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54

CONSERVAÇÃO DO ACESSO							
LASTRO DE BRITA apiloado manualmente com maço de até 30 kg	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24
DESPESAS MENSAS DO CANTEIRO							
CONTAS MENSAS							
Consumos Mensais da Obra	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00
MANUTENÇÃO E LIMPEZA							
Caçambas de entulho	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49
Material limpeza	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27
Material de escritório	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33
VIGILÂNCIA							
Vigilância	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46
INVESTIMENTO EM SEGURANÇA							
E.P.I.							
E.P.I. - Funcionários da obra	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64
PROTEÇÃO DA TORRE							
Movimentação de Bandeja salva-vidas. de madeira. secundária. 1.40 m	29.717,11	29.717,11	29.717,11	29.717,11	29.717,11	0	0
EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS							
EQUIPAMENTOS - AQUISIÇÃO							
Ferramentas da Obra	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos da Obra	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84
EQUIPAMENTOS - LOCAÇÃO							
Locação de ELEVADOR DE OBRA	450,34	450,34	450,34	450,34	450,34	450,34	450,34
Locação BALANCIM p/ fachada	0	0	0	0	0	146.374,80	146.374,80
Locação GRUA	0	0	0	0	0	0	0
Locação Equipamentos	13.291,46	13.291,46	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS - MANUTENÇÃO							
Manutenção de ferramentas e equipamentos	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47
EQUIPE							
EQUIPE DE OBRA							
Funcionários Administrativos da Obra	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79
Funcionários Apoio	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33
Funcionários Gestão da Qualidade	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54
Funcionários de Segurança	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77
Funcionários Transporte Vertical (2 Elevadores)	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21
MOVIMENTO DE TERRA E FUNDAÇÕES							
ESTRUTURA							
ESTRUTURA CONVENCIONAL							

CONCRETO ARMADO							
FORMAS PARA CONCRETO							
ESCORAMENTOS							
ESCORA METÁLICA para viga e laje leve. pé-direito 2.00 a 3.00 m	5.548,95	5.548,95	5.548,95	5.548,95	0	0	0
ARMADURAS DE AÇO							
CONCRETOS ESTRUTURAIS							
CONCRETO estrutural dosado em central . fck 40 MPa	26.363,57	26.363,57	26.363,57	26.363,57	0	0	0
BOMBEAMENTO DE CONCRETO em estrutura	9.545,83	9.545,83	9.545,83	9.545,83	0	0	0
Serviço de Forma Concreto e Ferragem em Estrutura	131.320,89	131.320,89	131.320,89	131.320,89	0	0	0
ACABAMENTOS ESPECIAIS PARA CONCRETO							
ACABAMENTO de concreto com desempenadeira mecânica elétrica	0	0	28.087,52	0	0	0	0
JUNTAS DE DILATAÇÃO							
JUNTA de dilatação estrutural	0	5.555,50	5.555,50	0	0	0	0
VEDAÇÕES E COBERTURAS							
VEDAÇÕES							
ALVENARIAS DE VEDAÇÃO							
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 19x19x39cm. e=19cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	0	0	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 14x19x39cm. e=14cm. encunhada. arg ensacada	4.328,77	4.328,77	4.328,77	4.328,77	4.328,77	4.328,77	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 9x19x39cm. e=9cm. encunhada. arg ensacada	4.792,55	4.792,55	4.792,55	4.792,55	4.792,55	4.792,55	0
ALVENARIA (Emp) de vedação - Mão de Obra	51.950,67	51.950,67	51.950,67	51.950,67	51.950,67	51.950,67	0
Requadro (Emp) para tubulação com alv. 9cm e acabamento. 1.0 a 1.2m. 2.60m	3.036,64	3.036,64	3.036,64	3.036,64	3.036,64	3.036,64	0
COBERTURA							
ESTRUTURA DE MADEIRA							
ESTRUTURA de madeira p/ telha estrutural fibrocimento. apoiada na laje	0	0	0	0	0	0	0
COBERTURA DE TELHAS							
COBERTURA com telha fibrocimento. 1 água. ondulada 8 mm. 500 mm. 18%	0	0	0	0	0	0	0

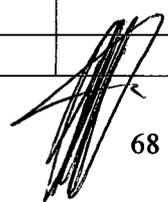
RUFOS E CALHAS							
RUFO de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm	0	0	0	0	0	0	0
CALHA de chapa galvanizada nº 24 desenvolvimento 40 cm	0	0	0	0	0	0	0
REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS							
IMPERMEABILIZAÇÕES							
REGULARIZAÇÃO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO							
REGULARIZAÇÃO (Emp) SARRAFEADA base p/ impermeabilização manta. arg. cim. areia 1:3. 3 cm	0	0	0	245.240,94	245.240,94	163.493,96	163.493,96
IMPERMEABILIZAÇÕES COM ARGAMASSAS							
Impermeabilização com argamassa elastomérica	0	0	0	0	95.569,77	143.354,66	143.354,66
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTAS							
Impermeabilização com manta asfáltica dupla	0	0	0	0	0	0	0
PROTEÇÕES MECÂNICAS							
PROTEÇÃO MECÂNICA (Emp) superfície sujeita a trânsito com arg. 1:3. e=3 cm	0	0	0	0	0	0	0
REGULARIZAÇÃO E BASE PARA PISOS							
PISO DE CONCRETO SUBSOLO							
PISO (Emp) DE CONCRETO 20 MPa. 12 cm. sobre 5 cm brita. e tela	0	0	0	0	0	0	113.079,83
CONTRAPISO (Emp)., p/ regularização e = 3 à 5 cm	0	0	0	0	67.675,17	90.233,56	135.350,34
ACABAMENTO de concreto com desempenadeira mecânica elétrica	0	0	0	0	0	8.386,58	11.182,11
REGULARIZAÇÃO DE BASE PARA PISOS							
REGULARIZAÇÃO (Emp) SARRAFEADA base p/ revestimento. e = 1 à 3 cm	19.981,90	26.642,53	39.963,80	26.642,53	19.981,90	0	0
REGULARIZAÇÃO (Emp) DESEMPENADA base p/ revestimento. arg. cim. areia 1:3. 3 cm	0	0	0	54.685,99	72.914,65	91.143,32	91.143,32
REGULARIZAÇÃO (Emp) de degrau de escada 20x30 cm. arg. cimento e areia 1:5. e=1 cm	0	8.206,13	10.941,51	16.412,26	10.941,51	8.206,13	0
ISOLAMENTO TÉRMICO em laje c/ manta de lã de PET	53.524,49	71.365,99	107.048,98	71.365,99	53.524,49	0	0
REVESTIMENTOS PARA PISOS							
REVESTIMENTOS CERÂMICOS PARA PISOS							



PISO (Emp) CERÂMICO (banhos, cozinha, AS), com argamassa de cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	116.040,25	116.040,25	116.040,25
PISO (Emp) CERÂMICO (terraços) com argamassa de cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	67.052,55	67.052,55	67.052,55
PORCELANATO (Emp) (áreas comuns), com argamassa de cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	32.484,37	32.484,37	32.484,37
RODAPÉ (Emp) cerâmico assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	54.143,61	54.143,61	54.143,61
REVESTIMENTOS PARA PAREDES INTERNAS							
REVESTIMENTOS COM GESSO LISO							
GESSO (Emp) aplicado em parede ou teto - desempenado	0	0	0	26.899,27	40.348,91	53.798,54	53.798,54
REVESTIMENTOS COM ARGAMASSA							
CHAPISCO (Emp) para parede interna ou externa com arg cimento e areia	0	0	0	0	5.107,70	7.661,55	10.215,40
EMBOÇO/MASSA ÚNICA (Emp) interno c/ arg pré-fabricada e= 5mm	0	0	0	0	26.224,19	39.336,28	52.448,38
REVESTIMENTOS CERÂMICOS PARA PAREDES							
AZULEJO (Emp) ELIANE FORMA BCO 25 x 33,5 assentado com argamassa pré-fabricada cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	192.960,00	192.960,00	192.960,00
PASTILHA (Emp) de porcelana (Piscina e Espelho D'Água), arg pré-fabricada de cimento colante e rejunte	0	0	0	0	22.475,29	22.475,29	22.475,29
REVESTIMENTOS PARA TETOS							
FORRO DE GESSO							
FORRO DE GESSO + TABICA (Emp) acartonado fixo. suspensos por pendurais de arame	0	0	0	0	98.576,52	147.864,79	197.153,05
SANCA GESSO	0	0	0	0	29.007,28	43.510,91	58.014,55
PEDRAS NATURAIS							
BANCADAS DE PEDRA							
TAMPO (Emp) de pedra natural para lavatório (Mármore Travertino / Carrara / Crema Marfil), e=2 cm. largura 60 cm	0	0	0	0	0	0	0
TAMPO (Emp) de pedra natural para pia (Grt. Preto Absoluto), e=3 cm. largura 60 cm	0	0	0	0	0	0	0
DIVISÓRIAS p/ Vestiários (Emp) de pedra natural para lavatório (Mármore Branco Extra), e=2 cm. largura 60	0	0	0	0	0	0	0

cm							
SOLEIRAS E BAGUETES							
BAGUETE (Emp) de Grt. Branco Siena de 3.5 cm de largura. cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
SOLEIRA (Emp) de Grt. Branco Siena de 15.0 cm de largura. cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
BIT (Emp) de Grt. Branco Siena de 3.5 cm de largura. cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
PISOS DE PEDRAS							
Piso (Emp) de GRANITO FLAMEADO (Área Externa), assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	0	0	0
RODAPÉ (Emp) de granito. 10 cm de altura. cimento colante e rejunte	0	0	0	0	0	0	0
Piso (Emp) de MÁRMORE (Hall Social e Lavabo), assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	0	0	0
RODAPÉ (Emp) de mármore. 10 cm de altura. cimento colante e rejunte	0	0	0	0	0	0	0
MOSAICO português assentado com cimento areia. rejuntamento e lavagem	0	0	0	0	0	0	0
PEITORIS DE PEDRA							
PEITORIL (Emp) de pedra natural 25 cm. assentado com cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
PEITORIL EM CURVA (Emp) de pedra natural 25 cm, (sacadas), assentado com cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
MOLDURA DOS ELEVADORES							
MOLDURA (Emp) de pedra natural 25 cm, p/ Elevadores, assentada com cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
Piso (Emp) de MÁRMORE (Piso dos Elevadores), assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	0	0	0	0	0
REVESTIMENTO EXTERNO							
ARGAMASSA PARA PAREDE EXTERNA							
Chapisco e Massa (Emp) EXTERNA. c/ cimento. areia. argamassa pré-fabricada. e=5 mm	0	0	0	0	0	0	520.410,64
REVESTIMENTO TEXTURIZADO							
TEXTURA (Emp) acrílica em parede externa com uma demão	0	0	0	0	0	0	0
SIST. ANCORAGEM P/ FACHADA							
Sistema de ANCORAGEM p/ limpeza de fachada	0	0	0	0	0	0	0

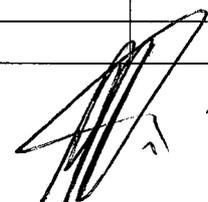
REVESTIMENTOS CERÂMICOS PARA PAREDES							
PASTILHA (Emp) de porcelana na FACHADA . arg pré-fabricada de cimento colante e rejunte	0	0	0	0	0	0	0
REVESTIMENTO EM PEDRA							
Revestimento em PEDRA NATURAL, assentado com cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
PINTURAS EM GERAL							
PINTURAS INTERNAS EM GERAL							
LÁTEX PVA (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	0	0	0	0	0	0	0
LÁTEX ACRÍLICO (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	0	0	0	0	0	0	0
TINTA ACRÍLICA (Emp) em piso da escada/piso de concreto, 2 demãos. aplicada com rolo de lã	0	0	0	0	0	0	0
PINTURAS EM ESQUADRIAS							
TINTA ESMALTE (Emp) em esquadria de madeira/PCF com 2 demãos. sem massa corrida	0	0	0	0	0	0	0
PINTURA (Emp) com tinta esmalte em Gradil de ferro com duas demãos	0	0	0	0	0	0	0
PINTURA (Emp) com tinta esmalte em corrimão de ferro com duas demãos	0	0	0	0	0	0	0
PINTURAS PARA SINALIZAÇÃO DE GARAGENS							
TINTA ACRÍLICA (Emp) em piso para faixas de garagens 10 cm de largura	0	0	0	0	0	0	0
TINTA ESMALTE (Emp) em parede para faixas 10 cm de largura	0	0	0	0	0	0	0
PINTURA com tinta esmalte em tubulação uma demão	0	0	0	0	0	0	0
TINTA EPOXI (Emp) em piso de concreto. 2 demãos. aplicada com rolo de lã	0	0	0	0	0	0	0
ESQUADRIAS EM GERAL							
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO							
PORTAS DE ALUMÍNIO							
PORTA (Emp) alumínio Veneziana sob encomenda de giro. colocação e acabamento	0	0	0	0	0	0	0
PORTA (Emp) alumínio de Correr + Vidro, sob encomenda, colocação e acabamento	0	0	0	0	0	0	0
JANELAS DE ALUMÍNIO							



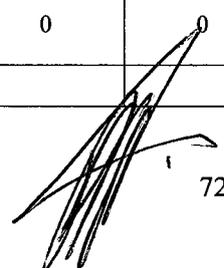
JANELA (Emp) de alumínio Veneziana sob encomenda. colocação e acabamento	0	0	0	0	0	0	0
JANELA (Emp) de alumínio de Correr / Maxim sob encomenda. colocação e acabamento	0	0	0	0	0	0	0
VIDRO temperado. colocado em caixilho NA GUARITA. com gaxeta. e = 10 mm	0	0	0	0	0	0	0
PEÇAS DE ALUMÍNIO							
Gradil (Emp) em alumínio altura < 1.20m	0	0	0	0	0	0	0
GRADIL DE ALUMÍNIO (Emp), (Área técnica) colocação e acabamento . peças com 1 m de altura	0	0	0	0	0	0	0
COBERTURA em VIDRO (piscina), e =10 mm	0	0	0	0	0	0	0
Portão Eletrônico em Alumínio - Colocado	0	0	0	0	0	0	0
BRISE em alumínio escovado (fachada piscina)	0	0	0	0	0	0	0
ESQUADRIAS DE MADEIRA							
PORTAS DE MADEIRA (Laminado Verniz)							
Kit porta pronta 60 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	0	0	0	0	0	0
Kit porta pronta 70 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	0	0	0	0	0	0
Kit porta pronta 80 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	0	0	0	0	0	0
Kit porta pronta Pivotante 120 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	0	0	0	0	0	0
KIT PORTAS P/ SHAFTS (CORREDORES)							
Kit porta pronta 80 cm + ferragens La Fonte (P/ SHAFTS)	0	0	0	0	0	0	0
ESQUADRIAS DE FERRO							
PORTAS CORTA-FOGO							
PORTA CORTA-FOGO (Emp). 1 folha. 0.90 x 2.10 m	0	0	0	0	0	0	0
PEÇAS DE FERRO							
Corrimão (Emp) em ferro	0	0	0	0	0	0	0
Grelhas Externas para piso	0	0	0	0	0	0	0
Escada Marinheiro	0	0	0	0	0	0	0
INSTALAÇÕES EM GERAL							
SISTEMAS HIDRÁULICOS							
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, DE GÁS							

E DE INCÊNDIO							
Instalações Hidráulicas, Incêndio e Gás	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28
LOUÇAS E METAIS							
ACABAMENTO para registro gaveta ou pressão	0	0	0	0	0	0	0
BACIA de louça com caixa acoplada	0	0	0	0	0	0	0
LAVATÓRIO de louça de embutir (cuba), misturador e acessórios	0	0	0	0	0	0	0
LAVATÓRIO de louça. com coluna. torneira e acessórios	0	0	0	0	0	0	0
LAVATÓRIO de louça, semi encaixe, torneira e acessórios	0	0	0	0	0	0	0
CUBA de aço inoxidável simples. dimensões 400x340x125 mm	0	0	0	0	0	0	0
TORNEIRA de pressão metálica de mesa para pia	0	0	0	0	0	0	0
MISTURADOR de mesa para pia de cozinha	0	0	0	0	0	0	0
TANQUE de louça com coluna	0	0	0	0	0	0	0
TORNEIRA de pressão metálica para tanque	0	0	0	0	0	0	0
BARRA de inox para apoio PNE	0	0	0	0	0	0	0
BANHEIRA, com metais e acessórios	0	0	0	0	0	0	0
CHUVEIRO-DUCHA metálico	0	0	0	0	0	0	0
SISTEMAS ELÉTRICOS							
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE COMUNICAÇÃO							
Instalações elétricas, telefone e interfone	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32
LUMINÁRIAS							
LUMINÁRIA FLOURESCENTE (de embutir e varanda) completa para forro met. 1x40 W. sist linear	0	0	0	0	0	0	0
LUMINÁRIA FLOURESCENTE completa para emergência de 15 W	0	0	0	0	0	0	0
LUMINÁRIA FLUORESCENTE (garagem) completa. 2 x 20 W. tipo calha de sobrepor	0	0	0	0	0	0	0
SISTEMA DE SEGURANÇA (Tubulação seca)							
Infra estrutura p/ Sistema de Segurança patrimonial (Tubulação seca)	0	0	0	0	0	0	0
SISTEMAS MECÂNICOS							
PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS							
Sistema de Pressurização de Escada	0	0	0	0	0	0	0
EXAUSTÃO MECÂNICA							

Sistema de Exaustão dos WCs (Ventokits)	0	0	0	0	0	0	0
SISTEMA DE AR CONDICIONADO							
Instalações de Ar Condicionado dos APTOS (infra - rede frigorígena)	0	0	0	0	0	0	0
Instalações de Ar Condicionado das ÁREAS COMUNS	0	0	0	0	0	0	0
AQUECEDORES DE PASSAGEM DE ÁGUA QUENTE DAS UNIDADES							
AQUECEDOR DE PASSAGEM a gás c/ controle de retorno	0	0	0	0	0	0	0
SAUNA							
Sauna	0	0	0	0	0	0	0
CHUVEIRO com articulação metálico	0	0	0	0	0	0	0
SERVIÇOS COMPLEMENTARES							
ELEVADORES							
ELEVADORES							
Elevador Residencial ou Comercial de passageiros	0	0	0	0	0	0	0
SERVIÇOS COMPLEMENTARES DO POÇO DO ELEVADOR							
BATENTE (Emp) de ferro. colocação e acabamento	0	0	0	0	0	0	11.144,63
Instalações Elétricas (por poço)	0	0	0	0	27.719,90	27.719,90	27.719,90
LÁTEX PVA (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	0	0	0	0	0	27.199,59	27.199,59
CHURRASQUEIRA							
CHURRASQUEIRAS E DUTOS							
Churrasqueira pré-moldada em concreto. revestida c/ massa desempenada	0	0	0	0	0	0	0
Duto pré-moldado para churrasqueira	0	0	0	0	0	0	0
Exaustores p/ churrasqueira	0	0	0	0	0	0	0
QUADRA POLIESPORTIVA							
QUADRA POLIESPORTIVA							
PISO DE CONCRETO 20 MPa. 10 cm. sobre 5 cm brita. e tela	0	0	0	0	0	0	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 14x19x39cm. e=14cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	0	0	0
QUADRA de esportes, pintura, alambrado, portão, iluminação e acessórios	0	0	0	0	0	0	0
LIMPEZA							
LIMPEZA							



LIMPEZA geral da edificação	0	0	0	0	0	0	0
PAISAGISMO							
PREPARO, PLANTIO E PAISAGISMO EM GERAL							
Preparo, Plantio e Paisagismo em Geral	0	0	0	0	0	0	0
FLOREIRAS - APOIO CIVIL							
Floreiras fixas do jardim - apoio civil	0	0	0	0	0	0	0
PERGOLADOS							
ESTRUTURA tipo pergolado	0	0	0	0	0	0	0
BANCOS EXTERNOS							
BANCOS externos fixos (chumbados)	0	0	0	0	0	0	0
PISCINA E CASCATA							
BANCOS de CASCATA em aço inox	0	0	0	0	0	0	0
ACESSÓRIOS da piscina	0	0	0	0	0	0	0
PAVIMENTAÇÃO							
RECONSTRUÇÃO DA CALÇADA EXTERNA							
PISO DE CONCRETO 20 MPa. 10 cm. sobre 5 cm brita. e tela	0	0	0	0	0	0	0
LADRILHO hidráulico. com argamassa pré-fabricada de cimento colante	0	0	0	0	0	0	0
GUIA PRÉ-FABRICADA de concreto. assentada com concreto. 15 Mpa	0	0	0	0	0	0	0
PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA de blocos de concreto sobre coxim de areia	0	0	0	0	0	0	0
COMUNICAÇÃO VISUAL e ACESSIBILIDADE							
PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO (COM ACESSIBILIDADE)							
Placa de identificação de unidade	0	0	0	0	0	0	0
Placas de identificação de pavimento	0	0	0	0	0	0	0
Placa ou Totem de Identificação do Condomínio	0	0	0	0	0	0	0
ACESSIBILIDADE							
ACESSIBILIDADE com piso tátil e identificação	0	0	0	0	0	0	0
AQUECIMENTO DA PISCINA							
AQUECIMENTO DA PISCINA FECHADA							
SISTEMA DE AQUECIMENTO p/ piscina c/ trocador de calor	0	0	0	0	0	0	0

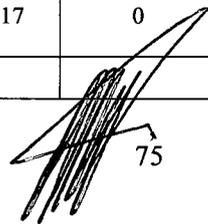


MENSAL	800.498	834.802	901.337	1.147.392	1.811.355	1.987.090	2.686.780
ACUMULADO	800.498	1.635.299	2.536.637	3.684.029	5.495.384	7.482.474	10.169.254

Descrição	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
DESPESAS TÉCNICAS E OPERACIONAIS							
PLANEJAMENTO							
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO							
Assessoria de planejamento e coordenação							
TAXAS E SEGUROS							
TAXAS LEGAIS							
Taxa de Emissão de Habite-se (Facilitador) + CND/INSS	0	0	0	0	0	0	42.156,86
Taxa de Aprovação no Corpo de Bombeiros	0	0	0	0	0	0	14.410,76
SEGUROS							
Seguro de Obra	0	0	0	0	0	0	0
VISTORIAS E LAUDOS							
Vistoria de Entrega de Obra	0	0	0	0	0	0	39.898,46
CONSULTORIAS							
CONSULTORIAS							
Levantamento topográfico	0	0	0	0	0	0	0
Consultoria, Projeto e Ensaio de Fachada	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86	567,86
CONTROLE DE MATERIAIS							
CONTROLE TECNOLÓGICO DE MATERIAIS							
Controle Tecnológico de Concreto	0	0	0	0	0	0	0
CÓPIAS E PLOTAGENS							
CÓPIAS E PLOTAGENS							
Cópias e Plotagens de Projetos	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45	320,45
SERVIÇOS PRELIMINARES DO CANTEIRO							
LIGAÇÕES PROVISÓRIAS							
Ligação provisória de água para obra	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59	641,59
Ligação provisória de força para obra	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7	219,7
CANTEIRO - CONSTRUÇÃO							
ABRIGO PROVISÓRIO tipo container módulo locação	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54	756,54
CONSERVAÇÃO DO ACESSO							
LASTRO DE BRITA apiloado manualmente com maço de até 30 kg	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24	51,24
DESPESAS MENSAIS DO CANTEIRO							
CONTAS MENSAIS							

Consumos Mensais da Obra	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00	9.806,00
MANUTENÇÃO E LIMPEZA							
Caçambas de entulho	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49	9.119,49
Material limpeza	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27	737,27
Material de escritório	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33	460,33
VIGILÂNCIA							
Vigilância	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46	16.368,46
INVESTIMENTO EM SEGURANÇA							
E.P.I.							
E.P.I. - Funcionários da obra	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64	1.281,64
PROTEÇÃO DA TORRE							
Movimentação de Bandeja salva-vidas. de madeira. secundária. 1.40 m	0	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS							
EQUIPAMENTOS - AQUISIÇÃO							
Ferramentas da Obra	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos da Obra	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84	2.181,84
EQUIPAMENTOS - LOCAÇÃO							
Locação de ELEVADOR DE OBRA	450,34	450,34	450,34	450,34	0	0	0
Locação BALANCIM p/ fachada	146.374,80	146.374,80	0	0	0	0	0
Locação GRUA	0	0	0	0	0	0	0
Locação Equipamentos	0	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS - MANUTENÇÃO							
Manutenção de ferramentas e equipamentos	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47	384,47
EQUIPE							
EQUIPE DE OBRA							
Funcionários Administrativos da Obra	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79	76.848,79
Funcionários Apoio	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33	14.773,33
Funcionários Gestão da Qualidade	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54	11.706,54
Funcionários de Segurança	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77	18.182,77
Funcionários Transporte Vertical (2 Elevadores)	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21	8.806,21
MOVIMENTO DE TERRA E FUNDAÇÕES							
ESTRUTURA							
ESTRUTURA CONVENCIONAL CONCRETO ARMADO							
FORMAS PARA CONCRETO							
ESCORAMENTOS							
ESCORA METÁLICA para viga e laje leve. pé-direito 2.00 a 3.00 m	0	0	0	0	0	0	0

ARMADURAS DE AÇO							
CONCRETOS ESTRUTURAIS							
CONCRETO estrutural dosado em central . fck 40 MPa	0	0	0	0	0	0	0
BOMBEAMENTO DE CONCRETO em estrutura	0	0	0	0	0	0	0
Serviço de Forma Concreto e Ferragem em Estrutura	0	0	0	0	0	0	0
ACABAMENTOS ESPECIAIS PARA CONCRETO							
ACABAMENTO de concreto com desempenadeira mecânica elétrica	0	0	0	0	0	0	0
JUNTAS DE DILATAÇÃO							
JUNTA de dilatação estrutural	0	0	0	0	0	0	0
VEDAÇÕES E COBERTURAS							
VEDAÇÕES							
ALVENARIAS DE VEDAÇÃO							
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 19x19x39cm. e=19cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	0	0	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 14x19x39cm. e=14cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	0	0	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 9x19x39cm. e=9cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	0	0	0
ALVENARIA (Emp) de vedação - Mão de Obra	0	0	0	0	0	0	0
Requadro (Emp) para tubulação com alv. 9cm e acabamento. 1.0 a 1.2m. 2.60m	0	0	0	0	0	0	0
COBERTURA							
ESTRUTURA DE MADEIRA							
ESTRUTURA de madeira p/ telha estrutural fibrocimento. apoiada na laje	0	0	4.551,46	6.827,19	11.378,65	0	0
COBERTURA DE TELHAS							
COBERTURA com telha fibrocimento. 1 água. ondulada 8 mm. 500 mm. 18%	0	0	0	9.456,05	9.456,05	9.456,05	0
RUFOS E CALHAS							
RUFO de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm	0	0	0	9.733,66	9.733,66	9.733,66	0
CALHA de chapa galvanizada nº 24 desenvolvimento 40 cm	0	0	0	4.220,17	4.220,17	4.220,17	0
REVESTIMENTOS							


 75

INTERNOS E EXTERNOS							
IMPERMEABILIZAÇÕES							
REGULARIZAÇÃO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO							
REGULARIZAÇÃO (Emp) SARRAFEADA base p/ impermeabilização manta. arg. cim. areia 1:3. 3 cm	0	0	0	0	0	0	0
IMPERMEABILIZAÇÕES COM ARGAMASSAS							
Impermeabilização com argamassa elastomérica	95.569,77	0	0	0	0	0	0
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTAS							
Impermeabilização com manta asfáltica dupla	0	0	0	0	0	0	0
PROTEÇÕES MECÂNICAS							
PROTEÇÃO MECÂNICA (Emp) superfície sujeita a trânsito com arg. 1:3. e=3 cm	159.487,64	239.231,47	239.231,47	159.487,64	0	0	0
REGULARIZAÇÃO E BASE PARA PISOS							
PISO DE CONCRETO SUBSOLO							
PISO (Emp) DE CONCRETO 20 MPa. 12 cm. sobre 5 cm brita. e tela	150.773,10	188.466,38	188.466,38	113.079,83	0	0	0
CONTRAPISO (Emp)., p/ regularização e = 3 à 5 cm	90.233,56	67.675,17	0	0	0	0	0
ACABAMENTO de concreto com desempenadeira mecânica elétrica	16.773,16	11.182,11	8.386,58	0	0	0	0
REGULARIZAÇÃO DE BASE PARA PISOS							
REGULARIZAÇÃO (Emp) SARRAFEADA base p/ revestimento. e = 1 à 3 cm	0	0	0	0	0	0	0
REGULARIZAÇÃO (Emp) DESEMPENADA base p/ revestimento. arg. cim. areia 1:3. 3 cm	54.685,99	0	0	0	0	0	0
REGULARIZAÇÃO (Emp) de degrau de escada 20x30 cm. arg. cimento e areia 1:5. e=1 cm	0	0	0	0	0	0	0
ISOLAMENTO TÉRMICO em laje c/ manta de lã de PET	0	0	0	0	0	0	0
REVESTIMENTOS PARA PISOS							
REVESTIMENTOS CERÂMICOS PARA PISOS							
PISO (Emp) CERÂMICO (banhos, cozinha, AS), com argamassa de cimento colante e rejuntado	116.040,25	116.040,25	116.040,25	116.040,25	0	0	0
PISO (Emp) CERÂMICO (terraços) com argamassa de cimento colante e rejuntado	67.052,55	67.052,55	67.052,55	67.052,55	0	0	0
PORCELANATO (Emp) (áreas comuns), com	32.484,37	32.484,37	32.484,37	32.484,37	0	0	0

argamassa de cimento colante e rejuntado								
RODAPÉ (Emp) cerâmico assentado com cimento colante e rejuntado	54.143,61	54.143,61	54.143,61	54.143,61	0	0	0	
REVESTIMENTOS PARA PAREDES INTERNAS								
REVESTIMENTOS COM GESSO LISO								
GESSO (Emp) aplicado em parede ou teto - desempenado	53.798,54	40.348,91	0	0	0	0	0	
REVESTIMENTOS COM ARGAMASSA								
CHAPISCO (Emp) para parede interna ou externa com arg cimento e areia	10.215,40	7.661,55	5.107,70	5.107,70	0	0	0	
EMBOÇO/MASSA ÚNICA (Emp) interno c/ arg pré-fabricada e= 5mm	52.448,38	39.336,28	26.224,19	26.224,19	0	0	0	
REVESTIMENTOS CERÂMICOS PARA PAREDES								
AZULEJO (Emp) ELIANE FORMA BCO 25 x 33,5 assentado com argamassa pré-fabricada cimento colante e rejuntado	192.960,00	192.960,00	192.960,00	192.960,00	0	0	0	
PASTILHA (Emp) de porcelana (Piscina e Espelho D'Água), arg pré-fabricada de cimento colante e rejunte	22.475,29	22.475,29	22.475,29	22.475,29	0	0	0	
REVESTIMENTOS PARA TETOS								
FORRO DE GESSO								
FORRO DE GESSO + TABICA (Emp) acartonado fixo. suspensos por pendurais de arame	197.153,05	197.153,05	147.864,79	0	0	0	0	
SANCA GESSO	58.014,55	58.014,55	43.510,91	0	0	0	0	
PEDRAS NATURAIS								
BANCADAS DE PEDRA								
TAMPO (Emp) de pedra natural para lavatório (Mármore Travertino / Carrara / Crema Marfil), e=2 cm. largura 60 cm	0	0	303.568,67	303.568,67	303.568,67	0	0	
TAMPO (Emp) de pedra natural para pia (Gr. Preto Absoluto), e=3 cm. largura 60 cm	0	0	521.614,69	521.614,69	521.614,69	0	0	
DIVISÓRIAS p/ Vestiários (Emp) de pedra natural para lavatório (Mármore Branco Extra), e=2 cm. largura 60 cm	0	0	24.762,17	24.762,17	24.762,17	0	0	
SOLEIRAS E BAGUETES								
BAGUETE (Emp) de Grt. Branco Siena de 3.5 cm de largura. cimento colante	0	11.906,77	15.875,70	11.906,77	0	0	0	
SOLEIRA (Emp) de Grt. Branco Siena de 15.0 cm de largura. cimento colante	0	39.816,09	53.088,13	39.816,09	0	0	0	

BIT (Emp) de Grt. Branco Siena de 3.5 cm de largura. cimento colante	0	12.724,94	16.966,59	12.724,94	0	0	0
PISOS DE PEDRAS							
Piso (Emp) de GRANITO FLAMEADO (Área Externa), assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	676.320,54	676.320,54	0	0	0
RODAPÉ (Emp) de granito. 10 cm de altura. cimento colante e rejunte	0	0	0	68.330,29	68.330,29	0	0
Piso (Emp) de MÁRMORE (Hall Social e Lavabo), assentado com cimento colante e rejuntado	0	241.953,83	241.953,83	0	0	0	0
RODAPÉ (Emp) de mármore. 10 cm de altura. cimento colante e rejunte	0	0	218.139,79	218.139,79	0	0	0
MOSAICO português assentado com cimento areia. rejuntamento e lavagem	0	0	0	109.687,33	109.687,33	0	0
PEITORIS DE PEDRA							
PEITORIL (Emp) de pedra natural 25 cm. assentado com cimento colante	109.747,80	109.747,80	109.747,80	0	0	0	0
PEITORIL EM CURVA (Emp) de pedra natural 25 cm, (sacadas), assentado com cimento colante	133.775,21	133.775,21	133.775,21	0	0	0	0
MOLDURA DOS ELEVADORES							
MOLDURA (Emp) de pedra natural 25 cm, p/ Elevadores, assentada com cimento colante	0	0	0	0	303.011,02	0	0
Piso (Emp) de MÁRMORE (Piso dos Elevadores), assentado com cimento colante e rejuntado	0	0	7.367,63	7.367,63	0	0	0
REVESTIMENTO EXTERNO							
ARGAMASSA PARA PAREDE EXTERNA							
Chapisco e Massa (Emp) EXTERNA. c/ cimento. areia. argamassa pré-fabricada. e=5 mm	520.410,64	520.410,64	520.410,64	0	0	0	0
REVESTIMENTO TEXTURIZADO							
TEXTURA (Emp) acrílica em parede externa com uma demão	0	0	286.262,49	286.262,49	286.262,49	0	0
SIST. ANCORAGEM P/ FACHADA							
Sistema de ANCORAGEM p/ limpeza de fachada	0	0	0	40.974,57	40.974,57	0	0
REVESTIMENTOS CERÁMICOS PARA PAREDES							
PASTILHA (Emp) de porcelana na FACHADA . arg pré-fabricada de cimento colante e rejunte	0	195.597,80	195.597,80	195.597,80	195.597,80	0	0
REVESTIMENTO EM PEDRA							

Revestimento em PEDRA NATURAL, assentado com cimento colante	0	39.911,81	39.911,81	39.911,81	39.911,81	0	0
PINTURAS EM GERAL							
PINTURAS INTERNAS EM GERAL							
LÁTEX PVA (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	122.431,47	183.647,20	244.862,94	244.862,94	244.862,94	183.647,20	0
LÁTEX ACRÍLICO (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	0	96.735,18	145.102,78	193.470,37	193.470,37	193.470,37	145.102,78
TINTA ACRÍLICA (Emp) em piso da escada/piso de concreto, 2 demãos. aplicada com rolo de lã	0	0	2.792,44	4.188,67	5.584,89	5.584,89	9.773,55
PINTURAS EM ESQUADRIAS							
TINTA ESMALTE (Emp) em esquadria de madeira/PCF com 2 demãos. sem massa corrida	41.778,59	52.223,23	62.667,88	52.223,23	0	0	0
PINTURA (Emp) com tinta esmalte em Gradil de ferro com duas demãos	0	0	6.577,73	4.933,30	6.577,73	8.222,17	6.577,73
PINTURA (Emp) com tinta esmalte em corrimão de ferro com duas demãos	0	3.076,46	2.307,34	3.076,46	3.845,57	3.076,46	0
PINTURAS PARA SINALIZAÇÃO DE GARAGENS							
TINTA ACRÍLICA (Emp) em piso para faixas de garagens 10 cm de largura	0	0	0	0	0	20.770,59	20.770,59
TINTA ESMALTE (Emp) em parede para faixas 10 cm de largura	0	0	0	0	0	10.246,59	10.246,59
PINTURA com tinta esmalte em tubulação uma demão	0	0	0	0	0	25.055,08	25.055,08
TINTA EPOXI (Emp) em piso de concreto. 2 demãos. aplicada com rolo de lã	0	0	0	0	0	200.102,15	200.102,15
ESQUADRIAS EM GERAL							
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO							
PORTAS DE ALUMÍNIO							
PORTA (Emp) alumínio Veneziana sob encomenda de giro. colocação e acabamento	0	33.225,73	33.225,73	33.225,73	33.225,73	0	0
PORTA (Emp) alumínio de Correr + Vidro, sob encomenda, colocação e acabamento	0	257.000,17	257.000,17	257.000,17	257.000,17	0	0
JANELAS DE ALUMÍNIO							
JANELA (Emp) de alumínio Veneziana sob encomenda. colocação e acabamento	0	316.300,93	316.300,93	316.300,93	316.300,93	0	0
JANELA (Emp) de alumínio de Correr / Maxim sob encomenda. colocação e acabamento	0	260.806,86	260.806,86	260.806,86	260.806,86	0	0
VIDRO temperado. colocado em caixilho NA GUARITA.	0	7.033,99	7.033,99	7.033,99	7.033,99	0	0

com gaxeta. e = 10 mm								
PEÇAS DE ALUMÍNIO								
Gradil (Emp) em alumínio altura < 1.20m	0	0	202.695,54	202.695,54	202.695,54	202.695,54	202.695,54	
GRADIL DE ALUMÍNIO (Emp), (Área técnica) colocação e acabamento . peças com 1 m de altura	0	0	326.147,25	326.147,25	326.147,25	0	0	
COBERTURA em VIDRO (piscina), e =10 mm	0	0	0	0	0	39.888,63	39.888,63	
Portão Eletrônico em Alumínio - Colocado	0	0	0	0	0	0	152.007,00	
BRISE em alumínio escovado (fachada piscina)	0	0	0	0	0	61.610,56	61.610,56	
ESQUADRIAS DE MADEIRA								
PORTAS DE MADEIRA (Laminado Verniz)								
Kit porta pronta 60 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	76.289,24	76.289,24	76.289,24	76.289,24	76.289,24	76.289,24	0
Kit porta pronta 70 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	69.613,93	69.613,93	69.613,93	69.613,93	69.613,93	69.613,93	0
Kit porta pronta 80 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	131.456,82	131.456,82	131.456,82	131.456,82	131.456,82	131.456,82	0
Kit porta pronta Pivotante 120 cm + ferragens La Fonte/ Laminado Verniz / batente e guarnições reguláveis	0	62.699,02	62.699,02	62.699,02	62.699,02	62.699,02	62.699,02	0
KIT PORTAS P/ SHAFTS (CORREDORES)								
Kit porta pronta 80 cm + ferragens La Fonte (P/ SHAFTS)	0	15.465,51	15.465,51	15.465,51	15.465,51	15.465,51	15.465,51	0
ESQUADRIAS DE FERRO								
PORTAS CORTA-FOGO								
PORTA CORTA-FOGO (Emp). 1 folha. 0.90 x 2.10 m	0	0	0	21.094,51	21.094,51	0	0	
PEÇAS DE FERRO								
Corrimão (Emp) em ferro	0	10.488,23	10.488,23	10.488,23	10.488,23	0	0	
Grelhas Externas para piso	0	0	20.561,36	20.561,36	20.561,36	20.561,36	20.561,36	0
Escada Marinheiro	0	0	0	0	0	1.438,36	1.438,36	
INSTALAÇÕES EM GERAL								
SISTEMAS HIDRÁULICOS								
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, DE GÁS E DE INCÊNDIO								
Instalações Hidráulicas, Incêndio e Gás	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	106.323,28	
LOUÇAS E METAIS								
ACABAMENTO para registro gaveta ou pressão	0	33.974,61	33.974,61	33.974,61	33.974,61	33.974,61	33.974,61	0
BACIA de louça com caixa acoplada	0	117.766,77	117.766,77	117.766,77	117.766,77	117.766,77	117.766,77	0

LAVATÓRIO de louça de embutir (cuba), misturador e acessórios	0	49.727,53	49.727,53	49.727,53	49.727,53	49.727,53	0
LAVATÓRIO de louça. com coluna. torneira e acessórios	0	11.001,64	11.001,64	11.001,64	11.001,64	11.001,64	0
LAVATÓRIO de louça, semi encaixe, torneira e acessórios	0	17.167,86	17.167,86	17.167,86	17.167,86	17.167,86	0
CUBA de aço inoxidável simples. dimensões 400x340x125 mm	0	32.336,71	32.336,71	32.336,71	32.336,71	32.336,71	0
TORNEIRA de pressão metálica de mesa para pia	0	7.220,71	7.220,71	7.220,71	7.220,71	7.220,71	0
MISTURADOR de mesa para pia de cozinha	0	9.244,78	9.244,78	9.244,78	9.244,78	9.244,78	0
TANQUE de louça com coluna	0	8.571,71	8.571,71	8.571,71	8.571,71	8.571,71	0
TORNEIRA de pressão metálica para tanque	0	2.164,00	2.164,00	2.164,00	2.164,00	2.164,00	0
BARRA de inox para apoio PNE	0	1.292,05	1.292,05	1.292,05	1.292,05	1.292,05	0
BANHEIRA, com metais e acessórios	0	31.714,09	31.714,09	31.714,09	31.714,09	31.714,09	0
CHUVEIRO-DUCHA metálico	0	23.175,70	23.175,70	23.175,70	23.175,70	23.175,70	0
SISTEMAS ELÉTRICOS							
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE COMUNICAÇÃO							
Instalações elétricas, telefone e interfone	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32	159.552,32
LUMINÁRIAS							
LUMINÁRIA FLOURESCENTE (de embutir e varanda) completa para forro met. 1x40 W. sist linear	0	0	0	0	0	183.312,83	183.312,83
LUMINÁRIA FLOURESCENTE completa para emergência de 15 W	0	0	0	0	0	23.302,14	23.302,14
LUMINÁRIA FLUORESCENTE (garagem) completa. 2 x 20 W. tipo calha de sobrepor	0	0	0	0	0	80.888,09	80.888,09
SISTEMA DE SEGURANÇA (Tubulação seca)							
Infra estrutura p/ Sistema de Segurança patrimonial (Tubulação seca)	0	0	0	0	0	19.949,23	19.949,23
SISTEMAS MECÂNICOS							
PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS							
Sistema de Pressurização de Escada	0	0	0	0	57.352,28	57.352,28	57.352,28
EXAUSTÃO MECÂNICA							
Sistema de Exaustão dos WCs (Ventokits)	0	0	0	0	32.569,29	32.569,29	32.569,29
SISTEMA DE AR CONDICIONADO							
Instalações de Ar Condicionado dos APTOS (infra - rede frigorígena)	66.433,57	66.433,57	66.433,57	66.433,57	0	0	0
Instalações de Ar Condicionado das ÁREAS	132.102,05	132.102,05	132.102,05	132.102,05	0	0	0

COMUNS							
AQUECEDORES DE PASSAGEM DE ÁGUA QUENTE DAS UNIDADES							
AQUECEDOR DE PASSAGEM a gás c/ controle de retorno	0	0	0	150.499,65	150.499,65	150.499,65	0
SAUNA							
Sauna	0	0	0	0	0	6.795,28	6.795,28
CHUVEIRO com articulação metálico	0	0	0	0	0	0	3.414,93
SERVIÇOS COMPLEMENTARES							
ELEVADORES							
ELEVADORES							
Elevador Residencial ou Comercial de passageiros	281.718,33	281.718,33	281.718,33	281.718,33	0	0	0
SERVIÇOS COMPLEMENTARES DO POÇO DO ELEVADOR							
BATENTE (Emp) de ferro. colocação e acabamento	11.144,63	0	0	0	0	0	0
Instalações Elétricas (por poço)	0	0	0	0	0	0	0
LÁTEX PVA (Emp) em parede / teto com três demãos. sem massa corrida	0	0	0	0	0	0	0
CHURRASQUEIRA							
CHURRASQUEIRAS E DUTOS							
Churrasqueira pré-moldada em concreto. revestida c/ massa desempenada	0	0	0	95.511,90	95.511,90	95.511,90	95.511,90
Duto pré-moldado para churrasqueira	0	0	0	19.230,16	19.230,16	19.230,16	19.230,16
Exaustores p/ churrasqueira	0	0	0	5.980,98	5.980,98	5.980,98	5.980,98
QUADRA POLIESPORTIVA							
QUADRA POLIESPORTIVA							
PISO DE CONCRETO 20 MPa. 10 cm. sobre 5 cm brita. e tela	0	0	0	0	0	86.278,36	0
ALVENARIA (Emp) de vedação bloco de concreto 14x19x39cm. e=14cm. encunhada. arg ensacada	0	0	0	0	8.280,84	0	0
QUADRA de esportes, pintura, alambrado, portão, iluminação e acessórios	0	0	0	0	0	0	72.615,19
LIMPEZA							
LIMPEZA							
LIMPEZA geral da edificação	0	0	0	0	0	225.522,46	225.522,46
PAISAGISMO							
PREPARO, PLANTIO E PAISAGISMO EM GERAL							
Preparo, Plantio e Paisagismo em Geral	0	0	0	0	190.276,44	190.276,44	190.276,44

FLOREIRAS - APOIO CIVIL							
Floreiras fixas do jardim - apoio civil	0	0	0	0	14.087,63	14.087,63	14.087,63
PERGOLADOS							
ESTRUTURA tipo pergolado	0	0	0	0	92.198,21	92.198,21	92.198,21
BANCOS EXTERNOS							
BANCOS externos fixos (chumbados)	0	0	0	0	0	0	54.362,26
PISCINA E CASCATA							
BANCOS de CASCATA em aço inox	0	0	0	0	4.492,07	4.492,07	4.492,07
ACESSÓRIOS da piscina	0	0	0	0	0	0	22.650,95
PAVIMENTAÇÃO							
RECONSTRUÇÃO DA CALÇADA EXTERNA							
PISO DE CONCRETO 20 MPa. 10 cm. sobre 5 cm brita. e tela	0	0	0	0	27.217,15	27.217,15	27.217,15
LADRILHO hidráulico. com argamassa pré-fabricada de cimento colante	0	0	0	0	48.165,32	48.165,32	48.165,32
GUIA PRÉ-FABRICADA de concreto. assentada com concreto. 15 Mpa	0	0	0	0	2.970,78	2.970,78	2.970,78
PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA de blocos de concreto sobre coxim de areia	0	0	0	0	1.204,28	1.204,28	1.204,28
COMUNICAÇÃO VISUAL e ACESSIBILIDADE							
PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO (COM ACESSIBILIDADE)							
Placa de identificação de unidade	0	0	0	0	0	0	23.469,37
Placas de identificação de pavimento	0	0	0	0	0	0	60.294,28
Placa ou Totem de Identificação do Condomínio	0	0	0	0	0	0	11.399,56
ACESSIBILIDADE							
ACESSIBILIDADE com piso tátil e identificação	0	0	0	0	0	0	138.724,52
AQUECIMENTO DA PISCINA							
AQUECIMENTO DA PISCINA FECHADA							
SISTEMA DE AQUECIMENTO p/ piscina c/ trocador de calor	0	0	0	0	0	0	152.572,26
MENSAL	3.429.767	5.627.660	8.033.111	7.226.287	5.728.215	3.507.557	3.081.355
ACUMULADO	13.599.021	19.226.681	27.259.793	34.486.080	40.214.295	43.721.852	46.803.207