

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ/ME nº 47.080.707/0001-19

E PELA

INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ/ME nº 48.132.529/0001-95

Datado de
07 de outubro de 2022

ÍNDICE

1. CLÁUSULA PRIMEIRA	7
DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES	7
2. CLÁUSULA SEGUNDA	29
DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	29
3. CLÁUSULA TERCEIRA	30
DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	30
4. CLÁUSULA QUARTA.....	37
DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	37
5. CLÁUSULA QUINTA	46
DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI	46
6. CLÁUSULA SEXTA	57
RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	57
7. CLÁUSULA SÉTIMA.....	61
DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	61
8. CLÁUSULA OITAVA.....	69
DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	69
9. CLÁUSULA NONA	72
DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA E DO FUNDO DE DESPESAS.....	72
10. CLÁUSULA DÉCIMA	72
DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	72
11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.....	76
DO AGENTE FIDUCIÁRIO	76
12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.....	85
DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	85
13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA	88
DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI.....	88
14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA	93
DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS	93
15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA	102
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL	102
16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.....	107
DA PUBLICIDADE	107
17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA	108
DOS FATORES DE RISCO.....	108
18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA.....	118
DAS COMUNICAÇÕES	118
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA	119
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	119
20. CLÁUSULA VIGÉSIMA	121



DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS 121

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

- I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 31.468.139/0001-98 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

- II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, “**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 07 de outubro de 2022, a **Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo,

na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19 (“Devedora Indianópolis”), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Indianópolis, celebraram a “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”), por meio da qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da Devedora Indianópolis, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”), composta por 107.724 (cento e sete mil, setecentas e vinte e quatro) notas comerciais (“Notas Comerciais Indianópolis”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Indianópolis”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis o montante total de R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Indianópolis”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo);

- (B) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Devedora Indianópolis e subscritas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da Devedora Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, se obrigando a Devedora Indianópolis, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, a pagar, em favor da Emissora, o Valor Nominal Total Indianópolis, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Indianópolis e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Indianópolis, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora Indianópolis à Emissora em razão das Notas Comerciais Indianópolis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (conforme definido abaixo), em conjunto com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Indianópolis”);
- (C) em adição à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, também em 07 de outubro de 2022, a **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.132.529/0001-95 (“Devedora Pintassilgo” e, em conjunto com a Devedora Indianópolis, “Devedoras”), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Pintassilgo, celebraram a “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas*

Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”), por meio da qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da Devedora Pintassilgo, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”), composta por 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) notas comerciais (“Notas Comerciais Pintassilgo”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo o montante total de R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentas e sessenta e um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Pintassilgo”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195;

- (D) as Notas Comerciais emitidas pela Devedora Pintassilgo e subscritas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, se obrigando a Devedora Pintassilgo, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a pagar, em favor da Emissora, o Valor Nominal Total Pintassilgo, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Pintassilgo e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Pintassilgo, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora Pintassilgo à Emissora em razão das Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, “Créditos Imobiliários”);
- (E) as Devedoras, conjuntamente, decidiram participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do presente Termo de Securitização;
- (F) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu, na presente data, uma cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis (“CCI NC Indianópolis”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), e uma cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo (“CCI NC Pintassilgo” e, em conjunto com a CCI NC Indianópolis, “CCI”), representativa dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, igualmente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, servindo assim de lastro para a emissão de

certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

- (G) por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 161.585 (cento e sessenta e um mil e quinhentos e oitenta e cinco) de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 4ª emissão (“CRI”), lastreados nos Créditos Imobiliários (“Emissão dos CRI”), configurando assim uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430 (“Operação de Securitização”); e
- (H) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, a ser coordenada pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

1.1. Definições

1.1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento.

“Agente Fiduciário dos CRI”

O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer

título.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Emissora, alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas das Devedoras representativas do capital social das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas a serem celebrados previamente à subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

“Alienação Fiduciária dos Imóveis”

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Devedoras deverão, constituir, em favor da Emissora, a alienação fiduciária sobre a propriedade plena dos Imóveis, conforme abaixo definido, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, a serem celebrados entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

“Amortização Extraordinária dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo realizada pela Emissora nos termos da cláusula 7.4.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.4.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

“Amortização Programada dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, associação civil, sem finalidade econômica, que atua como entidade autorreguladora junto a seus associados em assuntos de interesse dos mercados financeiros

e de capitais.

“Área Privativa Bruta - Indianópolis” - Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.

“Área Privativa Bruta - Pintassilgo” - Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial” - A assembleia especial dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária dos CRI” - Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.

“Avalistas” - Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, a Lote 5 (conforme abaixo definido), **Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Carlos Augusto Curiati Bueno, Fernando Bruno de Albuquerque, Hernani Mora Varella Guimarães Júnior, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto e Ricardo Setton**, conforme qualificados nos preâmbulos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, ou quaisquer outras pessoas que venham a sucedê-los a qualquer título.

“B3” - A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Banco Liquidante” - A instituição financeira responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI, ou seja, o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título.

“Cartório de RTD” - O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição das sedes das partes do Termo de Emissão

de Notas Comerciais Indianópolis, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e dos Contratos de Garantias, qual seja, a comarca do município de São Paulo, estado de São Paulo.

“CCI” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Termo de Securitização.

“CCI NC Indianópolis” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Termo de Securitização.

“CCI NC Pintassilgo” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Termo de Securitização.

“Cessões Fiduciárias” Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Devedoras, decorrentes de todas e quaisquer atividades econômicas que venham a ser exploradas nos Empreendimentos Alvo, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária a serem celebrado previamente à subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

“CETIP21” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.14 deste Termo de Securitização.

“CMN” O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ/ME” O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.

“Código ANBIMA” O “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, em vigor na data deste Termo de Securitização.

“Código Civil” A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme

posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“COFINS”

O tributo denominado “*Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Comissão Imobiliária”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Subscrição.

“Condições Base do VGV dos Empreendimentos Alvo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.

“Construtora”

A pessoa jurídica a ser contratada pelas Devedoras para realizar as obras dos Empreendimentos Alvo, que poderá ser qualquer uma das seguintes empresas: **(a) Tallento Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07; **(b) Sinco Engenharia S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.022.073/0001-06; **(c) Barbara Engenharia ou Construtora Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.416.358/0001-91; ou **(d)** qualquer prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Financiadora para este fim.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 39671-2, mantida na agência nº 8145 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Contas das Devedoras”

Relativamente à Devedora Indianópolis, a conta corrente nº 9483-8, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Devedora Indianópolis; e relativamente à Devedora Pintassilgo, a conta corrente nº 11.245-3, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Lote 5, indicada pela Emissora para os fins aos quais se destina no âmbito da Operação de Securitização.

“Contrato de Construção”

O instrumento particular a ser celebrado entre as Devedoras, na qualidade de contratante, e a Construtora, na qualidade

de contratada, para execução das obras dos Empreendimentos Alvo.

“Contrato de Distribuição”

Conforme eventualmente alterado, o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”*, a ser celebrado entre as Devedoras, na qualidade de emissoras das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, e a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, para formalização da distribuição dos CRI.

“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”

Conforme eventualmente alterado, os *“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, a serem celebrados entre os titulares da totalidade das quotas representativas do capital social das Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência anuência das Devedoras, para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas.

“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”

Conforme eventualmente alterado, os *“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a serem celebrado entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária dos Imóveis.

“Contratos de Alienação Fiduciária”

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis.

“Contratos de Cessão Fiduciária”

Conforme eventualmente alterado, os *“Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a serem celebrados entre as Devedoras, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização das Cessões Fiduciárias.

<u>“Contratos de Garantias Reais”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, os Contratos de Alienação Fiduciária e os Contratos de Cessão Fiduciária.
<u>“Controle”</u> e seus correlatos, <u>“Controlada”</u> , <u>“Controladora”</u> e <u>“sob Controle Comum”</u>	Toda e qualquer sociedade ou conceito, conforme aplicável, estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no considerando (H) deste Termo de Securitização, na qualidade de coordenadora líder da Oferta Restrita dos CRI, conforme autorizada pelo artigo 9º da Resolução CVM 60, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“CPF/ME”</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários NC Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Securitização.
<u>“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (a) aqueles que a Emissora ou as Devedoras eventualmente possuam em tesouraria; e (b) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou às Devedoras, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle Comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
<u>“Cronograma de Obras”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.2.2 do

	Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e na cláusula 4.5.2.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.5.1 deste Termo de Securitização
“ <u>CSLL</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição sobre o Lucro Líquido</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários , entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Todo dia 20 de cada mês. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data indicada no Anexo II ao presente Termo de Securitização, nas quais será realizado o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e/ou dos Juros Remuneratórios dos CRI.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.

<u>“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (iii) da cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (iii) da cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação Futura”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação Futura Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.

- “Destinação Futura Pintassilgo”** Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
- “Destinação Reembolso”** Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
- “Devedora Indianópolis”** A **Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no considerando (A) deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
- “Devedora Pintassilgo”** A **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no considerando (C) deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
- “Devedoras”** Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a Devedora Indianópolis e a Devedora Pintassilgo, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-las a qualquer título.
- “Dia Útil”** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
- “Documentos Comprobatórios”** Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da destinação dos recursos líquidos captados pelas Devedoras por meio da Emissão para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.
- “Documentos da Operação”** Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **(b)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, **(c)** os Contratos de Garantias; **(d)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); **(e)** o presente Termo de Securitização; **(f)** o Contrato de Distribuição; **(g)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e o boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo; **(h)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e **(i)** eventuais demais

documentos relativos à Operação de Securitização.

“Efeito Adverso Relevante”

Qualquer mudança adversa relevante **(a)** nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras das Devedoras e/ou de qualquer dos Avalistas; **(b)** que afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos no presente Termo de Securitização; **(c)** que possa afetar a capacidade das Devedoras e/ou de qualquer dos Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação; **(d)** que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida nos Documentos da Operação; ou **(e)** de qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Termo de Securitização.

“Emissão dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Termo de Securitização.

“Emissora”

A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Empreendimento Alvo Indianópolis”

O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Devedora Indianópolis no Imóvel Indianópolis.

“Empreendimento Alvo Pintassilgo”

O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Devedora Pintassilgo no Imóvel Pintassilgo.

“Empreendimentos Alvo”

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Empreendimento Alvo Indianópolis e o Empreendimento Alvo Pintassilgo.

“Encargos Moratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.12 deste

Termo de Securitização.

<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Conforme eventualmente alterada, a <i>“Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas pela Emissora.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	A instituição financeira contratada pelas Devedoras para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. , com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052 - sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	A instituição financeira contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, qual seja, a Itaú Corretora de Valores S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	As Garantias Reais, o Aval, a Fiança Bancária e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Garantias Reais”</u>	As Alienações Fiduciárias e as Cessões Fiduciárias, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Imóvel Indianópolis”</u>	O imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São

Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, objeto da matrícula nº 25.839 do RGI Competente, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Indianópolis.

“Imóvel Pintassilgo”

Os imóveis localizados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08 e na Rua Indiaroba, nºs 09, 81, 89, 113, objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do RGI Competente, nos quais será desenvolvido o Empreendimento Alvo Pintassilgo.

“Índice Substituto”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8.1 deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Instrução CVM 476”

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

“Investimentos Permitidos”

Os seguintes investimentos em que deverão ser aplicados os recursos mantidos na Conta Centralizadora a qualquer título: (a) cédulas de depósito bancário; e (b) operações compromissadas com liquidez diária emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco Santander S.A., pelo Banco do Brasil S.A., ou por outra

	instituição financeira previamente aprovada pela Emissora.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações de Câmbio</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>IRPJ</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>IRRF</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda Retido na Fonte</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>ISS</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo perante a qual foi registrada a aprovação societária da Emissora que aprovam a realização da Oferta Restrita dos CRI.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito

imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.

“Lei nº 12.529”

A Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência e dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica, dentre outras providências.

“Lei nº 14.430”

A Lei Federal nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.

“LGPD”

A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

“Lote 5”

A **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade empresária por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, sendo ela uma das Avalistas, conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.14 deste Termo de Securitização.

“Normas Anticorrupção”

As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de

dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

<u>“Normas Antilavagem de Dinheiro”</u>	Toda e qualquer legislação nacional e/ou estrangeira aplicável a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.
<u>“Notas Comerciais Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Notas Comerciais Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Termo de Securitização.
<u>“Obrigações de Aporte”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e à Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo; (b)

o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emissora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta Restrita dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (H) deste Termo de Securitização.

“Ofício Circular CVM/SRE 01/2021”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Ônus”

A hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, incluindo de cunho fiscal.

“Operação de Securitização”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Termo de Securitização.

“Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.

“Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.

“Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.1 deste Termo de Securitização.

“Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.1 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas mantidos nos Investimentos Permitidos, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constitui patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** será mantido apartado do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** será destinado 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 dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não é passível de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderá pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Período de Capitalização”

(i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI, exclusive
(ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Aniversário dos CRI em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo).

“PIS”

O tributo denominado *“Contribuição ao Programa de Integração Social”*, nos termos da legislação aplicável.

“Primeira Data de Integralização dos CRI”

A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI.

<u>“RCA da Emissora”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Subscrição.
<u>“Recomposição do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Reestruturação”</u>	A alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, as Aliações Fiduciárias, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Despesas, na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.
<u>“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”</u>	O eventual resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, a ser realizado a qualquer momento a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), nos termos da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais”</u>	O resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo a ser realizado a qualquer momento, nos termos da cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“ <u>Resolução CVM 32</u> ”	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.
“ <u>RET Incidente</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Subscrição.
“ <u>RGI Competente</u> ”	O 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, ou qualquer outro ofício de registro de imóveis que venha a substituí-lo como competente para registro das matrículas dos Imóveis.
“ <u>Servicer</u> ”	Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
“ <u>Termo de Emissão de Notas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C)

<u>Comerciais Pintassilgo</u>	deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo.
<u>“TIR Alvo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Unidades Autônomas”</u>	Cada unidade imobiliária autônoma dos Empreendimentos Alvo.
<u>“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Total Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Total Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C)

<u>Pintassilgo</u> ”	deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Securitização.

1.1.2. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;
- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “*este Termo de Securitização*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização; e

(viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.1.2.1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

1.1.2.2. Igualmente, os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência deste Termo de Securitização, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.1.2.3. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

1.1.2.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.1.2.1 a 1.1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA

DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

2.1. Aprovação Societária da Emissora

2.1.1. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 21 de março de 2019 (“RCA da Emissora”), cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em 16 de abril de 2019, sob nº 55010570, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 14, inciso “xviii” do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora até o volume total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram esse limite.

2.2. Aprovações Societárias das Devedoras

2.2.1. A realização da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e a assinatura, pela Devedora Indianópolis, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora Indianópolis, realizada em 07 de outubro de 2022, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

2.2.2. A realização da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo e a assinatura, pela Devedora Pintassilgo, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora Pintassilgo, realizada em 07 de outubro de 2022, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários

3.1.1. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, pela Emissora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, após verificação e atendimento das respectivas condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

3.1.2. A subscrição e integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo pela Emissora será realizada, respectivamente, em 4 (quatro) parcelas, conforme cronograma de integralizações previstos no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, e em uma única data, conforme cronograma de integralizações previstos no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, pela Emissora, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

3.1.2.1. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, pela Emissora, e as correspondentes integralizações, e liberações de recursos às Devedoras, observadas as retenções previstas na cláusula 4.7.1.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e na cláusula 4.7.1.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, será realizada após o atendimento das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Emissora:

3.1.2.1.1 Integram condições precedentes das subscrições das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, pela Emissora, e as correspondentes integralizações, conforme cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo:

(a) perfeita formalização das atas de reunião de sócios das Devedoras, nas quais foram deliberadas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195 e nos termos dos contratos sociais das Devedoras, a aprovação da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, bem como de seus termos e condições e a aprovação da prestação das Garantias, entendendo-se, como tal, suas assinaturas, bem como a verificação dos poderes dos signatários;

(b) perfeita formalização da ata de RCA da Lote 5 (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários;

(c) comprovação do protocolo das atas de reunião de sócios das Devedoras objeto da alínea (b) acima perante a JUCESP;

(d) comprovação do protocolo da ata de RCA da Lote 5 perante a JUCESP;

(e) perfeita formalização e registro, perante o Cartório de RTD, **(i)** do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **(ii)** do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; **(iii)** dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras; e **(iv)** dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(f) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo;

(g) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras das Devedoras e/ou de qualquer dos Avalistas;

(h) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

(i) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Devedoras e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;

(j) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(k) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelas Devedoras, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD; e

(l) recebimento pela Emissora do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder.

3.1.2.1.2 Integram condições precedentes das liberações de recursos à Devedora Indianópolis no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme cláusula 4.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis:

(a) apresentação pela Lote 5 ou pelos Avalistas, à Emissora, da carta expedida pela Instituição Bancária confirmando a contratação da Fiança Bancária em substituição, num primeiro momento, à carta fiança que formaliza a contratação da Fiança Bancária, conforme cláusula 6.6.1.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e

(b) apresentação, pela Lote 5, das comprovações das obtenções

dos perdões temporários (*waivers*) à determinadas disposições constantes de contratos financeiros dos quais é parte, os quais serão formalizados por meio da celebração de atas de assembleias gerais de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários vinculados às seguintes emissões: (i) 256ª e 304ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização; (ii) 364ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização; e (iii) 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.

3.1.2.1.3 Integram condições precedentes das liberações de recursos à Devedora Indianópolis do saldo da primeira subscrição, observadas as retenções previstas na cláusula 4.7.1.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, conforme cláusula 4.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis:

(a) verificação, pela Emissora, do atendimento (ou dispensa, conforme o caso) tempestivo de todas as condições precedentes da subscrição e integralização, conforme elencadas na cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, bem como de todas as condições precedentes da liberação de recursos constantes da cláusula 4.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e

(b) contratação, pela Lote 5, da Fiança Bancária, nos moldes estabelecidos na cláusula 6.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

3.1.2.1.4 Integram condições precedentes das liberações de recursos à Devedora Pintassilgo, conforme cláusula 4.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo:

(a) verificação, pela Emissora, do atendimento (ou dispensa, conforme o caso) tempestivo de todas as condições precedentes da subscrição e integralização, conforme elencadas na cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(b) contratação, pela Lote 5, da Fiança Bancária, nos moldes estabelecidos na cláusula 6.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e

(c) apresentação, pela Lote 5, das comprovações das obtenções dos perdões temporários (*waivers*) à determinadas disposições constantes de contratos financeiros dos quais é parte, os quais serão formalizados por meio da celebração de atas de assembleias gerais de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários vinculados às seguintes emissões:

- (i) 256^a e 304^a Séries da 4^a Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- (ii) 364^a Série da 1^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização; e (iii) 43^a e 44^a Séries da 1^a Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.

3.1.3. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

3.1.4. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, de modo que as CCI serão (i) custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931; e (ii) devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.2. Objeto

3.2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme características descritas na cláusula 3.4.1 abaixo deste Termo de Securitização.

3.3. Lastro dos CRI

3.3.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 161.585.000,00 (cento e sessenta e um milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.

3.3.1.1. Para fins de registro do Regime Fiduciário, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme previsto no artigo 25, parágrafo 1º da Lei nº 14.430.

3.4. Características dos Créditos Imobiliários

3.4.1. As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

3.5.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, com a Lei nº 14.430 e com a Resolução CVM 60, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emissora em qualquer hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão dos CRI e do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários

3.6.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou neste Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não integrarão o Patrimônio Separado.

3.7. Custódia

3.7.1. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem,

custódia e guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

3.7.2. Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de: **(a)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(b)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(c)** diligenciar para que sejam mantidos, atualizados e em perfeita ordem, às expensas da Devedora, os Documentos Comprobatórios.

3.7.2.1. A Escritura de Emissão de CCI se encontra devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931.

3.7.2.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

3.8.1. O pagamento **(a)** dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis deverá ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e **(b)** dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo deverá ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

3.8.2. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

3.8.3. Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo deverão ser depositados, pela Emissora, no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora.

3.8.3.1. Na hipótese da Emissora não receber os recursos decorrentes dos

Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora na respectiva Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo respectivamente, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a ela imputadas, resultantes do inadimplemento das Devedoras mencionado acima, de modo que as Devedoras se responsabilizam pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

3.8.3.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.8.3.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os encargos moratórios das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, devidos à Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, serão repassados, em sua totalidade, aos Titulares dos CRI, conforme pagos pelas Devedoras à Emissora.

3.8.4. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora beneficiária e administradora do Patrimônio Separado não o faça, deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

3.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado

3.9.1. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

CLÁUSULA QUARTA DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão. Os CRI integram a 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Série. Os certificados de recebíveis imobiliários serão emitidos em 1 (uma) série no

âmbito da 4ª (quarta) emissão da Emissora.

4.1.3. Quantidade de CRI. Serão emitidos 161.585 (cento e sessenta e um e quinhentos e oitenta e cinco) CRI, observada a possibilidade de distribuição parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo.

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na respectiva Data de Emissão, conforme definida abaixo (“Valor Nominal Unitário dos CRI”).

4.1.5. Valor Total dos CRI. O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, corresponde a R\$ 161.585.000,00 (cento e sessenta e um milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais), na Data de Emissão, conforme definida abaixo (“Valor Total dos CRI”), observada a possibilidade de distribuição parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo.

4.1.6. Data de Emissão dos CRI. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 07 de outubro de 2022 (“Data de Emissão dos CRI”).

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Os CRI terão o prazo de 1.567 (um mil, quinhentos e sessenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, respectivamente.

4.1.8. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive) (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), de acordo com a fórmula abaixo (“Atualização Monetária dos CRI”):

$$VNa = [VNe \times C]$$

Onde:

“*VNa*” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“*VNe*” = Valor Nominal Unitário dos CRI na data de integralização dos CRI ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“*C*” = fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“*Nim - 2*” = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2022;

“*Nim-3*” = Valor do número índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, será utilizado o número índice do mês de julho de 2022;

“*dcp*” = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo *dcp* um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, o *dcp* será o número de dias corridos entre a Data de 1ª Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário; e;

“*dct*” = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo *dct* um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, o *dct* será igual a 30.

sendo que:

- (1) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade; e
- (2) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.1.8.1. Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso

o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para sua definição, observadas as estipulações do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e do presente Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial de Investidores será aplicado a esta Termo de Securitização.

4.1.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.1.9. Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios dos CRI”). O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

“J” = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI na respectiva data de aniversário, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” = conforme definido acima;

“Fator Juros” = fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = 10,0000; e

“*dcp*” = conforme definido acima.

“*dct*” = conforme definido acima.

4.1.9.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI apurados nos termos da cláusula 4.1.9 acima a cada Período de Capitalização serão automaticamente incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) em cada Data de Aniversário dos CRI.

4.1.10. Amortização dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na Data de Vencimento dos CRI (“Amortização Programada dos CRI”), ressalvada a possibilidade Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em razão da realização da Amortização Extraordinária

Obrigatória das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI. O cálculo da amortização dos CRI deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$AMI = VNA \times TAI$$

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 os Cronogramas de Pagamentos.

Saldo Devedor: o Saldo Devedor Atualizado será calculado da seguinte forma:

$$SDR = VNA - AMI$$

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

VNA = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

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

4.1.11. Forma de comprovação da titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1.12. Encargos moratórios. Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1.9 acima, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, serão devidos os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, correspondentes a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pelas Devedoras à Emissora.

4.1.13. Regime Fiduciário. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime

Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) as Garantias; (iii) os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos; e (v) o Fundo de Despesas, na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.14. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.1.15. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

4.1.16. Garantia flutuante. Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

4.1.17. Garantias dos Créditos Imobiliários. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários contarão apenas com as Garantias, a serem constituídas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

4.1.18. Subordinação. Não há.

4.1.19. Carência. Até a Data de Vencimento dos CRI.

4.1.20. Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.1.21. Local de Emissão. Os CRI serão emitidos no município de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.22. Locais de pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora manterá, na Conta Centralizadora, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular dos CRI, devendo informar a este Titular dos CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

4.1.23. Cobrança dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de

Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Notas Comerciais Indianópolis previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e/ou das Notas Comerciais Pintassilgo previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, conforme aplicável.

4.1.24. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.25. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.1.26. Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco (*rating*).

4.1.27. Garantia Firme. A Oferta Restrita dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

4.1.28. Subordinação: Não há.

4.1.29. Categoria: Corporativo.

4.1.30. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras.

4.1.31. Tipo de Contrato com Lastros: Termos de emissões de notas comerciais.

4.2. Forma de Distribuição dos CRI

4.2.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

4.2.1.1. A Oferta Restrita será intermediada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, bem como estará automaticamente dispensada de registro de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.2.1.2. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º,

parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informação para o banco de dados da ANBIMA.

4.2.1.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão (i) ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais; e (ii) subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.2.2. Público-alvo da Oferta Restrita dos CRI. A Oferta Restrita dos CRI é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na cláusula 4.2.1.1 acima, conforme dispõe o artigo 3º, parágrafo 1º da Instrução CVM 476.

4.2.2.1. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: (i) a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; (ii) os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e (iii) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

4.2.3. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, bem como o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do referido encerramento, ambos mediante envio de comunicação por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 7º-A e 8º da Instrução CVM 476, respectivamente.

4.2.3.1. As comunicações mencionadas na cláusula 4.2.3 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

4.2.4. Restrições para negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15

da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares dos CRI.

4.2.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, 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, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.5. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, de acordo com os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, nos termos do artigo 5-A da Instrução CVM 476, observada a colocação de uma quantidade mínima de 51.585 (cinquenta e mil e quinhentos e oitenta e cinco) CRI, observado que os CRI que não forem colocados, no âmbito da Oferta Restrita, serão cancelados pela Emissora, conforme disposto na cláusula 4.2.6 abaixo.

4.2.5.1. No momento da subscrição dos CRI, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI à colocação **(a)** da totalidade dos CRI que tenham sido emitidos; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI. Será facultado ao Investidor Profissional cancelar o investimento e não permanecer na Oferta Restrita caso não seja implementada a condição por ele escolhida.

4.2.5.2. Diante da hipótese prevista na cláusula 4.2.5 acima, após a definição da quantidade de CRI a ser objeto de colocação e integralização, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Emissora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

4.2.6. Caso a integralidade dos CRI, observada a possibilidade de colocação parcial, nos termos da cláusula 4.5.2 acima, no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, não seja subscrita e integralizada até o término do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, sendo que, caso qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

4.2.7. Seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de

Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário dos CRI, relativamente à inexistência de conflito de interesses, respectivamente, bem como segue como **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora relativamente à Destinação Reembolso.

CLÁUSULA QUINTA

DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Subscrição dos CRI

5.1.1. Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de boletim de subscrição que, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(a)** estão cientes que a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; **(b)** os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e **(c)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

5.2. Integralização dos CRI

5.2.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em uma ou mais datas, conforme estabelecido no boletim de subscrição, dentro do Prazo de Colocação, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme aplicável, calculados *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

5.2.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

5.3. Destinação dos Recursos

5.3.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para **(i)** a integralização das Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Devedora Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e **(ii)** a integralização das Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo (**“Destinação dos**

Recursos”).

5.3.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora Indianópolis por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis serão destinados, integral e exclusivamente: **(i)** pela Devedora Indianópolis, para: **(i.a)** arcar com as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Indianópolis, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Destinação Futura Indianópolis”); e **(ii.b)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária, já incorridas, pela Devedora Indianópolis, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel Indianópolis (“Destinação Reembolso”); e **(ii)** pela Devedora Pintassilgo, para arcar com as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Pintassilgo, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Destinação Futura Pintassilgo” e, em conjunto com a Destinação Futura Indianópolis, “Destinação Futura”).

5.3.3. Será vedada a utilização dos recursos captados pelas Devedoras com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 5.3.1 acima, sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.4. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora Indianópolis encaminhou previamente às assinaturas do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do **Anexo VII** do presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 18.517.402,47 (dezoito milhões, quinhentos e dezessete mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora Indianópolis declarou e certificou por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação.

5.3.5. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo em razão do vencimento antecipado das obrigações dela decorrentes ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, as Devedoras permanecerão obrigadas, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, o que ocorrer primeiro, a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio

da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo conforme a Destinação Futura; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.5.1. Os cronogramas indicativos da Destinação Futura previstos no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e replicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”) é meramente indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, as Devedoras poderão destinar os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação das Devedoras de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, desde que as Devedoras comprovem a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI.

5.3.6. Para fins de comprovação da Destinação Futura, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo (“Relatório de Destinação”), acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras, conforme aplicável, das cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e ou demais comprovantes de pagamento que se façam necessários, demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para a comprovação da correta Destinação Futura e do Cronograma de Obras do respectivo semestre, conforme aplicável.

5.3.6.1. Adicionalmente ao disposto na cláusula 5.3.5 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML”

de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.6.2. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, a partir do Relatório de Destinação, do Relatório de Acompanhamento de Obras, das cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e ou demais comprovantes de pagamento que se façam necessários, e do Cronograma de Obras, bem como dos demais Documentos Comprobatórios que entender necessários. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.7. As Devedoras declararam e garantiram, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, para os devidos fins, que não participaram e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas das Devedoras e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas às Devedoras, tendo por objeto o financiamento de gastos, custos e/ou despesas relacionados aos desenvolvimentos dos Empreendimentos Alvo.

5.3.8. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.3.2 acima, as Devedoras declararam e garantiram no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo que as obras dos Empreendimentos Alvo serão executadas considerando as normas específicas para os empreendimentos de mesma natureza dos Empreendimentos Alvo, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e nos memoriais descritivos a serem elaborados (“Memorial Descritivo”), os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da conclusão de sua elaboração.

5.3.9. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, 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 acerca da Destinação dos Recursos.

5.3.10. As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Emissão dos CRI de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 5.3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

5.3.10.1. O valor da indenização prevista na cláusula 5.3.10 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido **(a)** da Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; **(b)** dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; e **(c)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

5.4. Empreendimentos Alvo

5.4.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos Alvo. Durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo e enquanto as obras dos Empreendimentos Alvo estiverem em andamento, a Empresa de Gerenciamento de Obras (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Empreendimentos Alvo, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pelas Devedoras e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelas Devedoras; **(d)** acompanhar a viabilidade de conclusão dos Empreendimentos Alvo no prazo e condições informados pelas Devedoras quando da celebração do respectivo instrumento de contratação da Empresa de Gerenciamento de Obras; **(e)** efetuar as medições das obras dos Empreendimentos Alvo executadas, apresentando o saldo de obra a incorrer atualizado; e **(f)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas aos Empreendimentos Alvo.

5.4.2. Comercialização das Unidades Autônomas. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, as partes lá qualificadas reconheceram e concordaram que a Operação de Securitização assegurará aos

Titulares dos CRI participação no valor geral de vendas dos Empreendimentos Alvo, nos termos da cláusula 5.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, sendo certo que, visando a definir o montante mínimo dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo a ser destinado à Operação de Securitização, levaram em consideração as seguintes condições base (em conjunto, “Condições Base do VGV dos Empreendimentos Alvo”):

(i) Empreendimento Alvo Indianópolis:

(a) a data de aprovação do Empreendimento Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de março de 2023 (“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”)

(b) a data de lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de maio de 2023 (“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”);

(c) a data de emissão do “*habite-se*” do Empreendimento Alvo Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de janeiro de 2026 (“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis”);

(d) a área privativa do Empreendimento Alvo Indianópolis, de 8.400,00 m² (oito mil e quatrocentos metros quadrados) (“Área Privativa Bruta - Indianópolis”); e

(e) o volume projetado de vendas das Unidades Autônomas Indianópolis até a Data de Vencimento, nos termos do Anexo VII ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

(ii) Empreendimento Alvo Pintassilgo:

(a) a data de aprovação do Empreendimento Pintassilgo, estimada para ocorrer até 31 de maio de 2023 (“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo”);

(b) a data de lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo, estimada para ocorrer até 31 de julho de 2023 (“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo”);

(c) a data de emissão do “*habite-se*” do Empreendimento Alvo Pintassilgo, estimada para ocorrer até 31 de março de 2026 (“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Pintassilgo”);

(d) a área privativa do Empreendimento Alvo Pintassilgo, de 3.865,68 m² (três mil, oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados, e sessenta e oito centímetros quadrados) (“Área Privativa Bruta - Pintassilgo”); e

(e) o volume projetado de vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Pintassilgo até a Data de Vencimento, nos termos do Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

5.4.2.1. Enquanto as Condições Base do VGV dos Empreendimentos Alvo estiverem sendo atendidas, a Emissora (enquanto titular das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo) fará jus ao recebimento, na Conta Centralizadora, mensalmente, do montante correspondente a (i) 51,32% (cinquenta e um inteiros e trinta e dois centésimos por cento) do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (“Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”); e (ii) 49,29% (quarenta e nove inteiros e vinte e nove centésimos por cento) do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (“Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo”).

5.4.2.2. Para fins da Operação de Securitização, o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (“VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”) e o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (“VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo”) consistem no resultado da equação das Receitas menos Deduções, assim entendidas:

(i) “Receitas”: o produto, apurado com base no regime de caixa, da efetiva venda das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Alvo, bem como os demais acréscimos cobrados em razão da venda das Unidades Autônomas, excluindo-se as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados, conforme solicitação do adquirente da referida Unidade Autônoma, não incluídos no respectivo Memorial Descritivo, desde que estes valores sejam excedentes do preço constante na tabela de vendas, não incluindo quaisquer outras entradas, tais como as parcelas recebidas das instituições financeiras provenientes do Financiamento à Produção (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); e

(ii) “Deduções”: (ii.1) Comissão imobiliária, até o limite de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), com exceção as campanhas de premiações para estimular as vendas, o que poderá atingir 6,00% (seis por cento), desde que o valor da venda seja realizado com o *gross-up* deste percentual (“Comissão Imobiliária”); (ii.2) todas as

devoluções relativas aos distratos celebrados pelos promitentes compradores das Unidades Autônomas; e (ii.3) todos os impostos e tributos incidentes na apuração da Receita, atualmente enquadráveis no Regime Especial de Tributação - RET, à alíquota de 4,00% (quatro inteiros por cento) (“RET Incidente”).

5.4.2.3. Caso, a qualquer momento durante a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, haja qualquer alteração nas Condições Base do VGV dos Empreendimentos Alvo, as parcelas do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo a serem retidas na Conta Centralizadora deverão ser alteradas, conforme a seguinte métrica (“Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis” e “Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo”, respectivamente):

(i) Reajuste Vendas: Conforme definido abaixo e verificado quando os Empreendimentos Alvo atingirem 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento) de vendas:

$$\text{Parcela Ajustada} = \text{Parcela Base} \times \frac{\text{Valor Presente Projetado}}{\text{Valor Presente Realizado}}$$

Onde:

Parcela Ajustada = a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso;

Parcela Base = a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso;

Valor Presente Projetado = o valor por metro quadrado das Unidades Autônomas trazidos a taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, respeitada eventual tipologia e fator de prumada de cada unidade, com valor de venda médio sem deduções de Comissão Imobiliária e RET Incidente, de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) por metro quadrado no caso do Empreendimento Alvo Indianópolis e de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por metro quadrado no caso do Empreendimento Alvo Pintassilgo; e

Valor Presente Realizado = o valor por metro quadrado das unidades vendidas equivalente às unidades que perfaçam 30,00% (trinta por cento) e 70,00% (setenta por cento), conforme o caso, do total de unidades líquidas de permuta do Empreendimento Alvo Pintassilgo trazidos a taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com valor de venda médio sem deduções de Comissão Imobiliária e RET Incidente.

(ii) Reajuste Aprovação: Caso as datas efetivas das aprovações dos Empreendimentos Alvo (“Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis” e “Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo”

Pintassilgo”, respectivamente) seja diferente da Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo, serão devidos mensalmente, pelas Devedoras, juros de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, acrescidos do pagamento da Atualização Monetária pela variação positiva do IPCA, calculados *pro rata die* pelo período de atraso verificado, conforme o caso, entre a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis e a Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo e a Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo, sendo certo que os juros e a Atualização Monetária serão pagos sempre em cada Data de Aniversário. Caso na Data de Aniversário não ocorra o pagamento dos juros e Atualização Monetária devidos, haverá o acréscimo de um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado da CCI NC Indianópolis ou da CCI NC Pintassilgo, conforme o caso, na data de notificação do descumprimento do Reajuste Aprovação, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. Esse ajuste ocorrerá 1 (um) Dia Útil após a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso. O acréscimo vigorará durante todo o período em que a aprovação dos Empreendimentos Alvo estiverem em atraso e o Reajuste Aprovação não seja observado. Caso o prêmio não seja pago com recursos próprios em cada Data de Aniversário, ele será acrescido ao saldo devedor atualizado das Notas Comerciais Indianópolis ou das Notas Comerciais Pintassilgo, conforme o caso;

(iii) Reajuste Cronograma: Haverá uma hipótese de reajuste de cronograma nos seguintes casos: (ii.a) se as datas efetivas dos lançamentos dos Empreendimentos Alvo (“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis” e “Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo”, respectivamente) forem diferentes da Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo, respectivamente, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, para cima ou para baixo, de forma a preservar a Taxa Interna de Retorno dos Empreendimentos Alvo à taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, acrescidos da variação mensal

positiva do IPCA (“TIR Alvo”). Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso; e (ii.b) se as datas dos “*Habite-ses*” forem diferentes da Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Pintassilgo, respectivamente, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo para cima ou para baixo, de forma a preservar a TIR Alvo acima. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a emissão efetiva dos “*Habite-ses*”, conforme o caso; e

(iv) Reajuste VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo: Caso o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, considerando as Deduções, sejam diferentes de: (1) R\$ 274.337.280,00 (duzentos e setenta e quatro milhões, trezentos e trinta e sete mil, duzentos e oitenta reais), no caso do Empreendimento Alvo Indianópolis; e (2) R\$ 140.277.795,84 (cento e quarenta milhões, duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos) no caso do Empreendimento Alvo Pintassilgo, serão reajustadas a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, para cima ou para baixo, de maneira a preservar a TIR Alvo. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis ou a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso.

5.4.2.4. O saldo entre o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, correspondente nesta data a 48,68% (quarenta e oito inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), será transferido para a Devedora Indianópolis em até 3 dias úteis da Data de Verificação do mês subsequente ou do recebimento do Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis, o que ocorrer primeiro.

5.4.2.5. O saldo entre o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo e a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, correspondente nesta data a 50,71% (cinquenta inteiros e setenta e um centésimos por cento), será transferido para a Devedora Pintassilgo em até 3 dias úteis da Data de Verificação do mês subsequente ou do recebimento do Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Pintassilgo, o que ocorrer primeiro.

5.4.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Emissora, enquanto titular das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, da comercialização das Unidades Autônomas, o Servicer, por conta e ordem das Devedoras deverá enviar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI mensalmente, a partir da Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Pintassilgo, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas”):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber dos Empreendimentos Alvo, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, a torre, a fração ideal do terreno, a área privativa, área comum, o número de vagas das Unidades Autônomas vendidas, o nome completo ou a razão social, CPF/ME, o RG ou o CNPJ/ME, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (i) a data do distrato; (ii) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (iii) valor devolvido pelas Devedoras, conforme o caso, ao cliente;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;
- (c) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
- (d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;
- (e) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência; e
- (f) tipologia de todas as Unidades Autônomas e o respectivo quadro de áreas, contendo, fração ideal, área privativa, área comum, área de varanda, vagas de garagem e as respectivas áreas de vagas de garagem de cada Unidade Autônoma, o qual será enviado uma única vez, salvo se sofrer qualquer alteração durante o processo de aprovação.

CLÁUSULA SEXTA

RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI

6.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado”) caso:

- (i) seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;
- (ii) a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), as Devedoras realizem, a seu exclusivo critério, o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do envio, pelas Devedoras, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (ii.a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), calculado nos termos da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; (ii.b) a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação; e (ii.c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pelas Devedoras, incluindo despesas. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e/ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo acrescidos: (1) dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e/ou da Data de Paramento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (2) de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado

Indianópolis e/ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis e às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora. As Notas Comerciais Indianópolis e as Notas Comerciais Pintassilgo resgatadas serão obrigatoriamente canceladas pelas Devedoras; ou

- (iii) as Devedoras realizem o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, observados os termos e condições previstos na cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e na cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. O Resgate Antecipado Obrigatório Total ocorrerá na hipótese de: **(iii.a)** serem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Indianópolis e da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Pintassilgo ou da Parcela Ajustada dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Ajustada dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Indianópolis e do saldo do Valor Nominal Unitário Pintassilgo; e, cumulativamente, **(iii.b)** tais recursos recebidos na Conta Centralizadora incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma disponível à venda. As Devedoras deverão, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e/ou na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequentes a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora, realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis e/ou o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo. As Devedoras autorizaram, nos termos da cláusula 7.5.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.5.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a Emissora a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Emissora comunicar as Devedoras, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (1) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, calculado nos termos da cláusula 7.5.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.5.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; (2) a Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); e (3) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pelas Devedoras, incluindo despesas. O Resgate

Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis e Às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

6.1.2. Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”).

6.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), a Emissora deverá, em até 30 (trinta) dias contados da ciência, pela Emissora, ou pelo Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça, em relação à ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a orientação a ser dada à Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo vinculadas aos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.4. As Devedoras se obrigam a comunicar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. Adicionalmente, as Devedoras se obrigam a enviar à Emissora, sem que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

6.1.5. Caso seja deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela decretação de vencimento antecipado, conforme cláusula 6.1.5 abaixo, a Emissora se manifestará por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado, conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

6.1.5.1. Será dispensado o envio da Comunicação de Evento Antecipado pela Emissora caso as Devedoras tenham comparecido à Assembleia Especial convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo.

6.1.6. Na hipótese da realização da Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos Titulares dos

CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI deverão ser objeto de Resgate Antecipado, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários para o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.7. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima: **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo (e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora **(ii.1)** não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo; e, conseqüentemente, **(ii.2)** não prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária dos CRI

6.2.1. Sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme aplicável, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

6.2.1.1. As Partes reconhecem que a Amortização Extraordinária dos CRI estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Indianópolis e do Valor Nominal Unitário Pintassilgo.

6.3. Valor da Amortização Extraordinária dos CRI

6.3.1. A Amortização Extraordinária dos CRI será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data de Pagamento, da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizada correspondente ao valor total da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme aplicável, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”).

6.4. Forma da realização do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI

6.4.1. O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI e alcançará, indistintamente, todos os CRI sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, na forma da cláusula 6.1 acima, ou da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, na forma da cláusula 6.2 acima, e serão repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.4.2. O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

6.4.3. O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.4.4. Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido, pelas Devedoras, à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Obrigações da Emissora

7.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (i)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a)** em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** em até 90 (noventa) dias após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e) cópia de todas as informações, periódicas e eventuais, exigidas pelos normativos da CVM, bem como de relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser enviados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo envio à CVM;
 - (f) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta Restrita, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
 - (g) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia após o término de cada mês, relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e
 - (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;

- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv) informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta Restrita e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido fato relevante, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (vii) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta Restrita;
- (viii) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

- (xii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xiii) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xiv) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;
- (xviii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (xix) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da data da sua ciência em relação à ocorrência do referido evento.

7.1.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a elaborar:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI; e
- (iv) relatório contábil a valor nominal dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.1.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.2. Declarações da Emissora

7.2.1. A Emissora declara, na presente data, que:

- (i) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (ii) 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 para tanto;
- (iii) 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;
- (iv) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

- (v) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;
- (vii) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (viii) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xi) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de

Securitização;

- (xiv) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra as Devedoras ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xv) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xvi) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xvii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xix) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei nº 12.529, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (xx) **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do

trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

- (xxi)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita dos CRI;
- (xxii)** recebeu opinião legal sobre os CRI e a Operação de Securitização, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (xxiii)** assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxiv)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores;
- (xxv)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxvi)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxvii)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

7.2.1.1. A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários

8.1.1. Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão constituídas: **(a)** a Alienação Fiduciárias de Quotas das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras; **(b)** a Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis; **(c)** as Cessões Fiduciárias, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária; **(d)** a Fiança Bancária, contratada pela Lote 5 nos termos indicados no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; **(e)** o Aval, constituído nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e **(f)** o Fundo de Despesas, conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

8.1.2. Os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

8.1.3. As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

8.2. Excussão das Garantias

8.2.1. Na hipótese dos CRI serem objeto de Amortização Extraordinária (em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo) ou liquidação antecipada (em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo), os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

- (i)** valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- (ii)** valores recebidos da Emissora, das Devedoras ou de terceiros, em pagamento das

obrigações assumidas pela Emissora ou pelas Devedoras, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;

- (iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- (iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.2.2. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por: (a) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal; (b) notificar o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular de CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (a) acima; e (c) realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

8.2.3. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber das Devedoras e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser partilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 8.2.1 acima e observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

8.2.4. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, na Lei nº 14.430.

8.3. Índice de Liquidez

8.3.1. A liquidez das garantias prestadas no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, será calculado mensalmente pela Emissora de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{\text{Recebíveis} + 70\% * \text{VGV Estoque}}{\text{Saldo Devedor do CRI} + \text{Saldo Devedor Produção} + \text{Obras a Incurrer} - \text{Caixa}}$$

Onde:

Recebíveis = A receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas, considerando a soma das parcelas vincendas, sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e/ou prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer e encaminhado para a Emissora, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades Autônomas em estoque, quantidade de Unidades Autônomas vendidas e seus respectivos fluxos de pagamento;

VGV Estoque = O valor total das Unidades Autônomas em estoque, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 5 (cinco) últimas Unidades Autônomas vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer;

Saldo Devedor do CRI = O Saldo Devedor das CCI vinculadas aos CRI da 1ª série da 4ª emissão da Emissora, referentes aos Empreendimentos Alvo;

Saldo Devedor Produção = O Saldo Devedor do(s) Financiamento(s) à(s) Produção(ões) a ser(em) contratado(s) pelas Devedoras para a construção dos Empreendimentos Alvo;

Obras a Incorrer = O valor de obras a ser desembolsado nos Empreendimentos Alvo apurado pela Empresa de Gerenciamento de Obras;

Caixa = Saldo em conta das Devedoras.

8.3.1.1. Caso o Índice de Liquidez, calculado para a somatória de ambos os Empreendimentos Alvo, a qualquer momento, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os sócios das Devedoras ou os Avalistas deverão realizar aportes nos capitais sociais das Devedoras até que o índice retorne a 130% (cento e trinta por cento).

8.3.1.2. Caso não haja o reenquadramento do Índice de Liquidez, haverá um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado das CCI na data de notificação do descumprimento do Índice de Liquidez, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. O prêmio vigorará durante todo o período em que o Índice de Liquidez não estiver enquadrado.

8.3.1.3. O Índice de Liquidez deverá ser observado pelas Devedoras, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a quitação integral das Obrigações da Operação de Securitização constantes dos Documentos da Operação.

8.3.1.4. A Emissora é responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do Índice de Liquidez, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não seja Data de Verificação, a exclusivo critério da Emissora.

8.3.1.5. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do Índice de Liquidez, a Emissora notificará as Devedoras para que realizem, de forma

proporcional em relação a cada um dos Empreendimentos Alvo, o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o Índice de Liquidez.

8.3.1.6. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada na cláusula 8.3.1.5 acima, sendo certo que a notificação poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o Índice de Liquidez.

CLÁUSULA NONA

DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA E DO FUNDO DE DESPESAS

9.1. Investimentos Permitidos dos Recursos da Conta Centralizadora e do Fundo de Despesas

9.1.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título de Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Emissora em qualquer dos Investimentos Permitidos, sendo que os rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não integrarão o Patrimônio Separado.

9.1.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA DÉCIMA

DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

10.1.1. Na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, de modo que os referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.1.2. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as

diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários, dos direitos creditórios de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

10.1.3. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430.

10.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado

10.2.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

10.2.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos 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.

10.3. Liquidação do Patrimônio Separado

10.3.1. O Patrimônio Separado **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

10.3.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da cláusula 13.2.2 e 13.2.4 a 13.2.9 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) total de CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme o artigo 29 da Lei nº 14.430.

10.3.4. Na Assembleia de Titulares dos CRI cuja deliberação verse sobre a liquidação do Patrimônio Separado, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, a qual será realizada em consonância com a cláusula 10.3.3 acima. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei nº 14.430.

10.3.5. Ressalvados os casos previstos na legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado

10.4.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

10.5. Administração do Patrimônio Separado

10.5.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

10.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado

10.6.1. Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI (“Taxa de Administração”), sendo que o valor da Taxa de Administração será acrescida dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF.

10.6.2. A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir do mês de Emissão deste Termo de Securitização, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6.3. Em adição ao mencionado nas cláusulas 10.6.1 e 10.6.2 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI,

caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma *pro rata* ao período de atuação da Emissora.

10.6.4.1. Caso não haja recursos no Fundo de Despesas e/ou na Conta Centralizadora e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e as Devedoras não realizem os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face das Devedoras.

10.7. Reestruturação

10.7.1. Na hipótese de ocorrer, ao longo do prazo de duração dos CRI, qualquer reestruturação da Oferta Restrita que ocorra a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, será devida, pelas Devedoras, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ano, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “*Relatório de Horas*”; sendo certo que todas as despesas ora devidas à Emissora serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também deverão ser arcados da forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

10.7.1.1. O pagamento da remuneração prevista na cláusula 10.7.1 acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros no âmbito da referida reestruturação dependerá da prévia aprovação das Devedoras.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos

10.8.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e eventuais

Garantias, referentes ao mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, conforme cláusula 5.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e cláusula 5.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) recomposição do Fundo de Despesa e/ou pagamento das despesas do mês corrente;
- (ii) pagamento do acréscimo de que trata a cláusula 6.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e a cláusula 6.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, se aplicável; e
- (iii) Amortização Extraordinária, nos termos da cláusula 8.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 8.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

10.8.2. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas neste Termo de Securitização.

10.9. Exercício Social do Patrimônio Separado

10.9.1. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI

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

11.2. Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI

11.2.1. O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(a)** a data da integral quitação das

obrigações decorrentes dos CRI; ou **(b)** a sua efetiva substituição, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.2.2. Sem prejuízo dos deveres relacionados à atividade de agente fiduciário, previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI, neste ato, se obriga a:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam custodiados junto à Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Devedoras;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer as Assembleias Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento, pelas Devedoras, das cláusulas constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

- (xxi) nos termos do §1º do artigo 31 da Lei nº 14.430, fornecer à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de Resgate Antecipado dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 17 da Lei nº 14.430;
- (xxii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxiii) 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

11.2.3. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso as Devedoras não arquem com tais despesas, observado o disposto na cláusula 11.5 abaixo.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI

11.3.1. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo

certo que verificará a sua constituição e exequibilidade tendo em vista que que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e dos atos societários de aprovação da outorga de Garantias não estão constituídos e exequíveis, uma vez que (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo deverão ser registrados no Cartório de RTD no prazo de 20 (vinte) dias contados da respectiva data protocolo e a ata da RS da Devedora Indianópolis e a ata da RS da Devedora Pintassilgo deverão ser devidamente arquivadas na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data protocolo; e (ii) os contratos de Garantias deverão ser registrados no Cartório de RTD ou no RGI Competente, conforme aplicável, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, verificará a suficiência ou não das Garantias tão logo elas sejam constituídas nos termos acima descritos, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. Por fim, tendo em vista que o Aval não é um bem dado em garantia, não há que se falar em avaliação de bens dados em garantia e/ou laudo de avaliação em relação ao Aval;

- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados às Devedoras e à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo XI** deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17,

tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

11.4.1. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor: parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da 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 a quitação integral dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item c acima será devido a título de “*abort fee*”.

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou

resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.3. As parcelas mencionadas na cláusula 11.4.1 e 11.4.2 acima serão **(a)** reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(b)** acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

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

11.5. Despesas do Agente Fiduciário dos CRI

11.5.1. As Devedoras e/ou a Emissora, conforme o caso, deverá antecipar ao Agente Fiduciário dos CRI o valor de todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras ou em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pelas Devedoras e/ou Patrimônio Separado. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(f)** conferência, validação ou

utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(j)** custos e despesas relacionadas à B3.

11.5.2. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas a que se refere a cláusula 11.5.1 acima ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.3. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelas Devedoras ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

11.6.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assumira suas funções, 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, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia Especial se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

11.6.2. A Assembleia Especial a que se refere a cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que

representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência do termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

12.1.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes, reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

11.6.3. Fica, desde já, estabelecido entre as Partes que **(a)** a substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização; e **(b)** o agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.6.4. O Agente Fiduciário dos CRI 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, conforme deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI 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, reunidos em Assembleia Especial de 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 dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI se isenta, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

11.6.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (*PDFs*) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

11.6.7. Nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.6.8. O Agente Fiduciário dos CRI somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Especial, e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação.

11.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI, as Devedoras e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

12.1.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (v) insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

12.1.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, a qual instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, e na forma da Lei nº 14.430.

12.1.3. A Emissora se obriga a informar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência da Emissora em relação à ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação descritos na cláusula 12.1.1 acima.

12.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 12.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 12.1.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.1.5. As Partes, desde já, acordam que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a cláusula 12.1.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.2. Assembleia Especial de Titulares dos CRI acerca da Liquidação do Patrimônio Separado

12.2.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da cláusula 13.2

deste Termo de Securitização, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, independentemente da quantidade de CRI em circulação, na forma da Lei nº 14.430.

12.2.2. A respectiva Assembleia Especial deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.2.3. As deliberações acima deverão ser tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou segunda convocação. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.2.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos respectivos CRI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

12.2.5. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em

relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação de qualquer do Patrimônio Separado.

12.2.6. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos às Devedoras, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência às Contas das Devedoras.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.1.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos desta cláusula 13.

13.1.2. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.2. Convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.2.1. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, pela CVM ou mediante solicitação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.2.2. A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo

prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.2.1 acima, **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

13.2.2.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.2.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430.

13.2.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

13.2.5. Na mesma data prevista na cláusula 13.2.4 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(a)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

13.2.6. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.2.7. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.2.8 abaixo.

13.2.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

13.2.9. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 13.2, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.3. Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.3.1. A Assembleia Especial deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na cláusula 13.2.2 acima.

13.3.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da cláusula 13.2.8 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.3.3. 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 e/ou às Devedoras.

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

13.4. Instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.4.1. Exceto pelo disposto na cláusula 13.2 acima ou se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira

convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.4.2. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

13.5. Local e Forma de Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.5.1. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, sendo que os Titulares dos CRI deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

13.5.2. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

13.5.3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive as Devedoras) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.5.4. A presidência da Assembleia Especial caberá **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(c)** ao representante do Agente Fiduciário dos CRI presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

13.5.5. A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e/ou o auditor do patrimônio separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

13.6. Deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.6.1. Quórum Geral de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de

Notas Comerciais Pintassilgo e/ou na legislação aplicável, quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

13.6.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário dos CRI, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI, (4.4) Data de Vencimento dos CRI, ou (4.5) Encargos Moratórios; (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo e com exceção aos casos de insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e (c) a liquidação do Patrimônio Separado; e
- (ii) no mínimo, em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, que deverão deliberar pela não declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

13.6.3. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado

o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

14.1. Das despesas do Patrimônio Separado

14.1.1. Todas e quaisquer Despesas, conforme descritas neste Termo de Securitização, serão arcadas pelo Patrimônio Separado às expensas das Devedoras, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pelas Devedoras ou pela Emissora (por conta e ordem das Devedoras) com recursos depositados na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e deste Termo de Securitização:

- (i) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração, pela emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão deste Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iv) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, devida ao Escriturador das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, no valor trimestral de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil

contado da data de integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF**, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor mensal de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF**, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração devida à Instituição Custodiante: **(a)** será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, o valor trimestral de R\$ 1.750,00 (um mil e setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item “a”, acima, e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes. As parcelas citadas no item “a” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas nos itens “a” e “b” acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista nesta alínea “g” não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da Escritura de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** pela prestação de serviços ordinários de agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, sendo parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item c acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos; e **(b)** pela prestação de serviços extraordinários de agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento de obrigações pecuniárias ou não pecuniárias dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a data de integralização dos CRI após a data de integralização dos CRI (incluindo, mas não se limitando, a **(1)** execução das garantias, **(2)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, a Emissora, os Titulares dos CRI e demais partes da Emissão, inclusive assembleias especiais, **(3)** análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia, e **(4)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos), no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “*Relatório de Horas*”; sendo certo que todas as despesas ora devidas ao Agente Fiduciário dos CRI serão acrescidas dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, no valor anual inicial de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), a ser corrigido de acordo com proposta enviada pelos auditores, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)**

CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ix) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(x) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 500,00 (quinhentos reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora nesse sentido;

(xi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

(xii) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua

administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xiii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e neste Termo de Securitização;

(xiv) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(xv) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, 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 transitada em julgado; e

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

14.1.2. As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 14.1 acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de assembleias gerais 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 pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pelas Devedoras.

14.1.3. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, às

Devedoras, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da Despesa.

14.1.4. Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelas Devedoras.

14.1.5. Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

14.1.6. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias especiais extraordinárias de Titulares dos CRI, será devida, pelas Devedoras à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ano. Também deverão ser arcados da forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

14.1.7. 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 devem ser restituídos pela Emissora às Devedoras ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade das Devedoras ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

14.1.8. Todas as despesas e obrigações dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

14.1.9. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais

aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas.

14.1.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.1.11. Observado o disposto nas cláusulas 14.1.1 e 14.1.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

14.1.12. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos 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 previamente aprovadas em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.1.13. Em razão do disposto no inciso (ii) da cláusula 14.1.11 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer das CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (iv) 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 solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

14.2. Fundo de Despesas

14.2.1. A Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Devedoras, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo X** a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Total do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas recorrentes, no período de 12 (doze) meses, relacionadas à Operação de Securitização.

14.2.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a mesma deverá: **(a)** caso a Oferta Restrita dos CRI ainda não tenha sido encerrada, deduzir, previamente à Data de Integralização imediatamente subsequente, os valores necessários para reestabelecimento do Valor Total do Fundo de Despesas dos recursos recebidos a título de integralização dos CRI; e **(b)** caso a Oferta Restrita dos CRI já tenha sido encerrada, notificar as Devedoras, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Total do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Despesas”), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 10 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

14.2.3. A verificação dos valores constantes do Fundo de Despesas e dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado será realizada mensalmente pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento (“Data de Verificação”)

14.2.4. Caso as Devedoras não arquem diretamente com os valores devidos, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra as Devedoras.

14.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.2.6. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 14.2.5 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “*CRI em Circulação*”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento

que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

14.2.7. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive, mas não se limitando ao Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos documentos da operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas Devedoras nos Documentos da Securitização.

14.2.9. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

14.2.10. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pelas Devedoras e, na falta de recursos do Fundo de Despesas, e caso as Devedoras não arquem com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão dos CRI e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras.

14.2.11. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.2.12. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas

na descrição acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Tratamento Tributário aplicável aos Titulares dos CRI

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

15.2. IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta dias) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Titular de CRI, conforme sua

qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Titular de CRI estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Titulares dos CRI pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (na fonte e na declaração de ajuste anual).

Os investidores profissionais como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável, sendo importante ressaltar que o referido dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Titulares dos CRI que sejam pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, sendo certo que o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021; de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, conforme o artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

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, conforme alterada. 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, conforme alterada, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Em relação aos Titulares dos CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em certificados de recebíveis imobiliários são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da Receita Federal do Brasil, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Titulares dos CRI não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Titulares dos CRI estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), aplicam-se as

regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito do conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 e à Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

15.3. IOF

Ainda, com relação aos Titulares dos CRI não-residentes, o regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de

imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Titulares dos CRI e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

15.4. COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições ao PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: **(i)** a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: **(i)** a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Titulares dos CRI constitui receita financeira. Para os Titulares dos CRI pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

No caso dos Titulares dos CRI pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal da República Federativa do Brasil.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DA PUBLICIDADE

16.1. Formalidades de Publicação

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

16.1.2. As demais informações periódicas da Emissão dos CRI e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DOS FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco

17.1.1. 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 da Emissão dos CRI.

17.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

17.2.1. Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

17.2.2. Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de

política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

17.2.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

17.2.4. Efeitos da elevação da taxa de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

17.2.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

17.2.6. Efeitos da retração do investimento externo. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos

já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

17.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

17.3.1. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

17.4. Riscos Relativos à Emissora

17.4.1. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 01 de agosto de 2018, tendo sido alterado para companhia securitizadora em 01 de junho de 2022, de modo que realizou sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) no ano de 2019. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às emissoras abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário.

17.4.2. Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação

Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

17.4.3. Riscos relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

17.4.4. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

17.4.5. Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

17.4.6. Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, 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, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da

falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

17.4.7. 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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

17.4.8. Crescimento da Emissora e de seu capital social. 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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

17.4.9. Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora da Operação de Securitização, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores Profissionais, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Emissora.

17.4.10. Outros Riscos Relacionados à Emissora. Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Emissora (www.cpsec.com.br) e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

17.5. Riscos da Operação

17.5.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão

17.5.2. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

17.5.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

17.5.4. Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pelas Devedoras. Caso as Devedoras não tenham condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais Indianópolis e as Notas Comerciais Indianópolis.

17.5.5. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

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

17.5.7. Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: (i) período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

17.5.8. Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, as Notas Comerciais Indianópolis, as Notas Comerciais Pintassilgo e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que as Notas Comerciais Indianópolis, as Notas Comerciais Pintassilgo não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

17.5.9. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente

para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

17.5.10. O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI e, em qualquer circunstância, levarão o Investidor a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

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

17.5.12. Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares dos CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora, na Amortização Programada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.13. Demais riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

17.5.14. Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

17.5.15. Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda das Devedoras e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, será necessária a solicitação às Devedoras e a apresentação dos referidos Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.16. Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pelas Devedoras. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados às Garantias ficarão sob a guarda das Devedoras, de forma que, caso seja necessária a excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, as Devedoras poderão se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.6. Riscos Relativos às Devedoras e aos Avalistas

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas às Devedoras e aos Avalistas. Recomenda-se que cada investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

17.6.1. A capacidade das Devedoras e dos Avalistas de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras e dos Avalistas de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso as Devedoras e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo.

As Devedoras poderão não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos das Devedoras não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade das Devedoras no mercado. Caso isso ocorra, as Devedoras poderão necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que as Devedoras tenham que

hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios das Devedoras.

17.6.2. Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária das Devedoras e de seus clientes e/ou dos Avalistas. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17.6.3. Possibilidade de descumprimento de contratos financeiros pela Lote 5. A Lote 5 é parte em diversos contratos financeiros, dentre eles, aqueles vinculados às operações vinculadas às seguintes emissões de CRI: (i) 256^a e 304^a Séries da 4^a Emissão da Virgo Companhia de Securitização; (ii) 35^a Série da 1^a Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.; (iii) 364^a Série da 1^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização; e (iv) 43^a e 44^a Séries da 1^a Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., as quais, conjuntamente, conforme “*Demonstrações contábeis 31 de dezembro de 2021 com Relatório dos Auditores Independentes da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*”, representavam um saldo devedor, na data de elaboração das demonstrações contábeis, de aproximadamente R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), integrando tais contratos obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a não assunção de novas dívidas em valores que ultrapassem determinado índice de endividamento, de modo que o descumprimento de referidas obrigações podem fragilizar o aval prestado pela Lote 5 no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. Caso os Avalistas venham a ser notificados para realizar o pagamento dos CRI em caso de execução, os Titulares dos CRI poderão não receber tais valores.

17.7. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

17.7.1. A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Imóveis, não abrangendo análise: (1) dos acionistas das referidas empresas; (2) dos antecessores dos Imóveis; (3) do balanço patrimonial das Devedoras; e/ou (4) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DAS COMUNICAÇÕES

18.1. Endereço de Comunicação

18.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(a) *para a Emissora:*

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122 - Sala CP, Jardim Paulistano

CEP 01.451-000, São Paulo - SP

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

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

(b) *para o Agente Fiduciário dos CRI:*

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, Itaim Bibi

CEP 04534-002, São Paulo/SP

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

Telefone: (11) 2507-1949

E-mail: spestruturação@simplificpavarini.com.br

18.1.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

18.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Renúncia

19.1.1. 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 dos CRI 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 constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

19.2.1. Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.3. Cômputo dos Prazos

19.3.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Securitização, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

19.3.1.1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

19.3.1.2. Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Securitização que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

19.4. Irrevogabilidade e Sucessores

19.4.1. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.5. Despesas

19.5.1. As Devedoras arcarão com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

19.6. Alterações

19.6.1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

19.7. COVID-19

19.7.1. As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo celebrado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram celebrar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, observado, em todo caso, que uma nova onda ou um agravamento da referida pandemia da COVID-19 que ocasione novas medidas restritivas e agravamento do isolamento social que impactem diretamente na construção civil e/ou *lockdown* poderá ser caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior.

19.8. Lei Geral de Proteção de Dados

19.8.1. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança,

prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

19.8.2. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.9. Assinaturas Eletrônicas

19.9.1. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Securitização, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

19.9.2. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

19.9.3. 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 Termo de Securitização, 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 VIGÉSIMA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

20. Lei Aplicável

20.2.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.3. Foro

20.3.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

(As assinaturas se encontram nas três páginas seguintes)



(Página de assinaturas 1 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Na qualidade de Emissora dos CRI:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: *Rodrigo Geraldí Arruy*
CPF/ME: 250.333.968-97
E-mail: *rarruy@nmcapital.com.br*

(as assinaturas continuam nas duas páginas seguintes)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas 2 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: *Matheus Gomes Faria*

CPF/ME: *058.133.117-69*

E-mail: *matheus@simplificpavarini.com.br*

(as assinaturas continuam na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Edigard Machado Macedo, Aparecido De Sousa Lima, Jose Ricardo Pinheiro, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Matheus Gomes Faria, Mara Cristina Lima e Ricardo Lucas Dara Da Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F6FA-70A4-8E2C-5873.



(Página de assinaturas 3 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF/ME: 148.236.208-28
E-mail: mlima@cpsec.com.br

Nome: Jayro Poggi
CPF/ME: 020.797.264-80
E-mail: jayro.poggi@lote5.com.br

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Edigard Machado Macedo, Aparecido De Sousa Lima, Jose Ricardo Pinheiro, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Matheus Gomes Faria, Mara Cristina Lima e Ricardo Lucas Dara Da Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F6FA-70A4-8E2C-5873.

ANEXO I do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Características dos Créditos Imobiliários

CCI NC Indianópolis

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.
---------------------------------	--

SÉRIE	L5	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA INDIANÓPOLIS					
RAZÃO SOCIAL: INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ/ME: 47.080.707/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, cj. 122, 12º andar, Jardim Paulistano					
CEP	01.452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora Indianópolis (“ <u>Notas Comerciais Indianópolis</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora Indianópolis e a Emissora em 07 de outubro de 2022 (conforme posteriormente alterado, “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais).

6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04.063-003, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no qual será desenvolvido, pela Devedora Indianópolis, um empreendimento de natureza imobiliária.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Prazo Total	1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetária e mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, das Notas Comerciais Indianópolis, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2027 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	(a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e dos Juros Remuneratórios	Serão pagos na Data de Vencimento Final.

Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
Garantias	<p>A CCI NC Indianópolis será integral e emitida sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.</p> <p>Os Créditos Imobiliários NC Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) contarão com as seguintes garantias: (a) Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), (b) Cessão Fiduciária Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); (c) a Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis - aqui definida como Devedora Indianópolis); (d) o Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); (e) a Fiança Bancária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); e (f) o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará esta CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas à CCI NC Indianópolis conforme acima descrito.</p>

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

CCI NC PINTASSILGO

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.
---------------------------------	--

SÉRIE	L5	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA PINTASSILGO					
RAZÃO SOCIAL: INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ/ME: 48.132.529/0001-95					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), Jardim Paulistano					
CEP	01.452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora Pintassilgo (“ <u>Notas Comerciais Pintassilgo</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora Pintassilgo e a Emissora em 07 de outubro de 2022 (conforme posteriormente alterado, “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais).					
---	--	--	--	--	--

6. IMÓVEIS LASTRO					
Os imóveis localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08, CEP 04.514-020 e na Rua Indiaroba, nºs 09, 81, 89, 113, CEP 04.512-040, objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, nos quais será desenvolvido, pela Devedora Pintassilgo, um					

empreendimento de natureza imobiliária.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Prazo Total	1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetária e mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso, das Notas Comerciais Pintassilgo, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2027 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	(a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo e dos Juros Remuneratórios	Serão pagos na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
Garantias	A CCI NC Pintassilgo será integral e emitida sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931. Os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo (conforme definido no

	<p>Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) contarão com as seguintes garantias: (a) Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), (b) Cessão Fiduciária Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); (c) a Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo - aqui definida como Devedora Pintassilgo); (d) o Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); (e) a Fiança Bancária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); e (f) o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará esta CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas à CCI NC Pintassilgo conforme acima descrito.</p>
--	---

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

Período	Data de Pagamento CRI	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	07/10/2022	-	-
1	21/10/2022	Sim	0,0000%
2	22/11/2022	Sim	0,0000%
3	21/12/2022	Sim	0,0000%
4	23/01/2023	Sim	0,0000%
5	23/02/2023	Sim	0,0000%
6	21/03/2023	Sim	0,0000%
7	24/04/2023	Sim	0,0000%
8	23/05/2023	Sim	0,0000%
9	21/06/2023	Sim	0,0000%
10	21/07/2023	Sim	0,0000%
11	22/08/2023	Sim	0,0000%
12	21/09/2023	Sim	0,0000%
13	23/10/2023	Sim	0,0000%
14	21/11/2023	Sim	0,0000%
15	21/12/2023	Sim	0,0000%
16	23/01/2024	Sim	0,0000%
17	21/02/2024	Sim	0,0000%
18	21/03/2024	Sim	0,0000%
19	23/04/2024	Sim	0,0000%
20	21/05/2024	Sim	0,0000%
21	21/06/2024	Sim	0,0000%
22	23/07/2024	Sim	0,0000%
23	21/08/2024	Sim	0,0000%
24	23/09/2024	Sim	0,0000%
25	22/10/2024	Sim	0,0000%
26	21/11/2024	Sim	0,0000%
27	23/12/2024	Sim	0,0000%
28	21/01/2025	Sim	0,0000%
29	21/02/2025	Sim	0,0000%
30	21/03/2025	Sim	0,0000%
31	23/04/2025	Sim	0,0000%
32	21/05/2025	Sim	0,0000%
33	23/06/2025	Sim	0,0000%
34	22/07/2025	Sim	0,0000%
35	21/08/2025	Sim	0,0000%
36	23/09/2025	Sim	0,0000%
37	21/10/2025	Sim	0,0000%
38	21/11/2025	Sim	0,0000%
39	23/12/2025	Sim	0,0000%
40	21/01/2026	Sim	0,0000%
41	23/02/2026	Sim	0,0000%

42	23/03/2026	Sim	0,0000%
43	22/04/2026	Sim	0,0000%
44	21/05/2026	Sim	0,0000%
45	23/06/2026	Sim	0,0000%
46	21/07/2026	Sim	0,0000%
47	21/08/2026	Sim	0,0000%
48	22/09/2026	Sim	0,0000%
49	21/10/2026	Sim	0,0000%
50	23/11/2026	Sim	0,0000%
51	22/12/2026	Sim	0,0000%
52	21/01/2027	Não	100,0000%

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04.534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª (quarta) emissão da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora” e “Emissão”, respectivamente), em que a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), para todos os fins e efeitos, que verificou, legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” referente à Emissão, e:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta restrita dos CRI, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita dos CRI;
- (ii) divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no artigo 8º da Instrução CVM 476;
- (viii) efetuará a comunicação prevista no artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
- (ix) adotará diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 4º-A da Instrução CVM 476;
- (x) certificou-se de que a oferta foi direcionada exclusivamente a investidores profissionais, em conformidade com o artigo 2º da Instrução CVM 476;
- (xi) assegurou-se de que os limites previstos no artigo 3º da Instrução CVM 476 não foram ultrapassados;
- (xii) adotou diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 9º da Instrução CVM 476;
- (xiii) assegura que as condições previstas no artigo 9º-A, inciso I, e § 2º, da Instrução CVM 476 foram cumpridas; e
- (xiv) assegura que a taxa prevista no Anexo IV da lei que trata da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários foi paga pelo ofertante dos valores mobiliários nos



termos do § 3º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Ricardo Pinheiro

CPF/ME: 153.095.018-00

E-mail: jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br

Nome: Aparecido de Sousa Lima

CPF/ME: 300.735.288-62

E-mail: asousa@terrainvestimentos.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Declaração da Emissora

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 4ª (quarta) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo), a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário dos CRI”); e

(ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos



Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
CPF/ME: 250.333.968-97
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante das CCI (conforme definido abaixo), **DECLARA**, para os fins da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), que **(a)** lhe foi entregue 1 (uma) via digital **(a.1)** do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão (“CRI”) da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”); e **(a.2)** da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio das quais foram emitidas as cédulas de créditos imobiliários (“CCI”) representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI foi realizada por meio do Termo de Securitização, no qual também foi instituído, pela Emissora, o regime fiduciário sobre as CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, assim como sobre os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), e sobre as respectivas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), estando tal regime fiduciário registrado na B3; e **(c)** o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI se



encontram custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

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

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva

CPF/ME: 394.911.448-39

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

Nome: Edigard Machado Macedo

CPF/ME: 341.499.308-21

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço (Filial): Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-002
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Matheus Gomes Faria
CPF/ME: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 4ª
Número da Série: 1ª
Emissora: **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**
Quantidade: 161.585 (cento e sessenta e um mil e quinhentos e oitenta e cinco) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, comprometendo-se a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria
CPF/ME: 058.133.117-69
E-mail: matheus@simplificpavarini.com.br

ANEXO VII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Relatório Descritivo dos Recursos da Destinação Reembolso

Notas Comerciais Indianópolis:

Previsão de Reembolso								
Imóvel	Matrícula	RGI	Atuais Proprietários	Descrição da despesa	Documento	Data da nota fiscal, escrituras ou outro documento que comprove tal despesa	Data do efetivo pgto.	Valor do reembolso (R\$)
Imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04.063-003	25.839	14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo	Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek	Aquisição do Imóvel (parcela 01 de 05)	Compromisso de Venda e Compra do Imóvel firmado com os atuais proprietários	08 de julho de 2022	26 de setembro de 2022	R\$ 18.517.402,47
TOTAL:								R\$ 18.517.402,47

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Anexo VIII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cronograma Indicativo da Destinação Futura

1 - Notas Comerciais Indianópolis:

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Atuais Proprietários	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04063-003, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek	Não	R\$ 89.206.597,53	55,2072%	-	Não
	TOTAL		R\$ 89.206.597,53	55,2072%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
61.483	27.724	0	0	0	0	0	0	0	0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atuam, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e com a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, o que ocorrer primeiro.

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

2 - Notas Comerciais Pintassilgo:

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Atual Proprietário(s)	Possui Habite- se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Os imóveis localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, n°s 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08, CEP 04.514-020 e na Rua Indiaroba, n°s 09, 81, 89, 113, CEP 04.512-040, objetos das matrículas n°s 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	SAE Indiaroba Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Não	R\$ 53.861.000,00	33,3329%	-	Não
	TOTAL		R\$ 53.861.000,00	33,3329%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
0	53.861	0	0	0	0	0	0	0	0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Pintassilgo em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão Pintassilgo, o que ocorrer primeiro.

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

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Declaração da Emissora Sobre a Destinação Reembolso

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “Companhia Securitizadora” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 31.468.139/0001-98 na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 4ª (quarta) emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito dos CRI não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em crédito imobiliários.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
CPF/ME: 250.333.968-97
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

Anexo X do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Despesas da Operação de Securitização

Emissão	Agente	Base	Vlr. Líquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (<i>emissão, distribuição, ccb e etc</i>)	CPSec	Fixo	120.000,00	12,15%	136.596,47
Assessoria Jurídica	PMK	Fixo	170.000,00	0,00%	170.000,00
Pré-Registro Integralização		0,0290%	14.959,65	0,00%	14.959,65
Liquidação Financeira Integralização	CETIP - B3	0,0010%	515,85	0,00%	515,85
Registro do CCI (2 CCIs)		0,0030%	4.847,55	0,00%	4.847,55
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	18.000,00	9,65%	19.922,52
Implementação e registro CCI	O.Trust	Fixo	8.000,00	12,15%	9.106,43
Custodia da CCI - 1º trimestral - até 2 CCIs	O.Trust	Fixo	1.750,00	12,15%	1.992,03
Taxa Adm. do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL CUSTOS FLAT					363.632,03

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO XI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, celebrado entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demais Emissões do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, na data de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, datado de 07 de outubro de 2022, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS SA	CRI	1	3	16.000.000,00	16.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel	01/10/2019	20/01/2023	IGPM 19,56% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	4	30.500.000,00	30.500	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	09/10/2020	21/12/2023	INCC-M + 11,68% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	5	30.081.000,00	30.081	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória	13/05/2020	23/06/2023	INCC-DI 11,68% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	8	59.000.000,00	59.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis	20/07/2020	21/07/2026	IPCA 12,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	6	13.157.300,73	1	GARANTIA REAL	Coobrigação, Fundo de Reserva	31/07/2020	05/09/2025	IGPM 8,7311% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	7	45.200.000,00	45.200	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis	13/11/2020	21/02/2025	INCC-DI 12,68% a.a.	ADIMPLENTE

Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	11	19.620.000,00	13.620	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	25/03/2021	23/04/2024	INCC-DI 15,03% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	12	19.620.000,00	6.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	25/03/2021	23/04/2024	INCC-DI 7,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	13	100.000.000,00	100.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fidejussória, Fundo de Despesas	08/10/2021	21/01/2026	INCC-DI 14,71% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	16	25.750.000,00	7.050	GARANTIA REAL	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fundo de Reserva	17/12/2021	21/07/2028	IPCA 9,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	14	6.300.000,00	6.300	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	28/01/2022	22/12/2026	IPCA 10,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	17	25.750.000,00	8.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de estoque, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	17/12/2021	21/07/2028	IPCA 8,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	18	25.750.000,00	10.700	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de estoque, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	17/12/2021	21/07/2028	IPCA 7,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	15	14.700.000,00	14.700	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito	28/01/2022	22/12/2026	IPCA 8,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	2	1	68.000.000,00	34.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fundo de Obra, Fundo de Reserva	29/07/2022	21/08/2025	INCC-DI 12,68% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS SA	CRI	3	1	124.836.000,00	63.101	-	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança	20/07/2022	21/07/2027	INCC-DI 12,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS SA	CRI	3	2	124.836.000,00	61.375	-	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança	20/07/2022	21/07/2028	INCC-DI 12,00% a.a.	ADIMPLENTE

Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	2	2	68.000.000,00	34.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fundo de Obra, Fundo de Reserva	29/07/2022	21/08/2025	INCC-DI 11,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA	CRI	1	105	37.028.000,00	37.028	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Cessão Fiduciária de contratos, Hipoteca	09/02/2018	10/04/2023	DI+ 4,75% a.a.	ADIMPLENTE

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/F6FA-70A4-8E2C-5873> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F6FA-70A4-8E2C-5873



Hash do Documento

E7D1FC817BB1B468ED4214FCE587BC54440E5E29349615DFFFCAE709C131D301

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

- Edigard Machado Macedo (Signatário) - 341.499.308-21 em 14/10/2022 09:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Aparecido de Sousa Lima (Signatário) - 300.735.288-62 em 13/10/2022 18:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- José Ricardo Pinheiro (Signatário) - 153.095.018-00 em 13/10/2022 16:25 UTC-03:00
Nome no certificado: Jose Ricardo Pinheiro
Tipo: Certificado Digital
- Jayro Poggi (Testemunha) - 020.797.264-80 em 13/10/2022 16:17 UTC-03:00
Nome no certificado: Jayro Poggi De Carvalho Filho
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 13/10/2022 16:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria (Signatário) - 058.133.117-69 em 13/10/2022 16:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 13/10/2022 15:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ricardo Lucas Dara da Silva (Signatário) - 394.911.448-39 em 13/10/2022 15:30 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

