
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

Celebrado entre

Sugoi S.A.

na qualidade de Emissora

Opea Securitizadora S.A.

na qualidade de subscritora das Debêntures

Dahab Brasil S.A.

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Residencial São Mateus SPE Ltda.

Residencial São José SPE Ltda.

Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ronaldo Yoshio Akagui

Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

na qualidade de intervenientes garantidores

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas:

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidora AFP (“**Emissora**” ou “**Companhia**”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de subscritora das Debêntures (“**Debenturista**” ou “**Securitizadora**”);

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFP (“**Dahab**”);

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial Colina**”);

Sugoi Residencial I SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial I**”);

Sugoi Residencial V SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Cavaleiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial V**”);

Sugoi Residencial VI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial VI**”);

Sugoi Residencial IX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial IX**”);

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial XXII**”);

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial XXVI**”);

Residencial Monte Serrat SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial Monte Serrat**”);

Residencial Guarapiranga SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial Guarapiranga**”);

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1.710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI e Garantidor CF (“**Residencial Sports Gardens da Amazônia**”);

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial Parque do Carmo**”);

Residencial São Mateus SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial São Mateus**”);

Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1.856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial São José**”);

Residencial Bom Retiro SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial Bom Retiro**”);

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-

33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Varandas Jardim do Lago**”);

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Varandas Jardim do Lago II**”);

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Vista Cantareira**”);

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial XXVIII**”);

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI (“**Residencial XXIX**”)

Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador (“**Ronaldo**”); e

Thiago de Oliveira Andrade Pazinato, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198 -57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinato**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador (“**Thiago**”, e, quando denominado em conjunto com Ronaldo, simplesmente “**Fiadores**”).

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

| | |
|--------------|--|
| “ACS” | Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade cujas Participações são objeto da(s) AFP, celebrado para refletir |
|--------------|--|

| | |
|---|--|
| | no respectivo Contrato Social o fato de que as Participações estão oneradas pela referida Garantia. |
| “Adquirentes” | São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto. |
| “Afiliadas” | O(s) Controlador(es), a(s) Controlada(s), coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Companhia e/ou seus acionistas, e/ou de qualquer dos Garantidores. |
| “AGE” | A Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 05 de maio de 2023, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, a constituição das Garantias, Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação pela Companhia. |
| “Agente de Monitoramento” | É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40. |
| “Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI” | A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34. |
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas. |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “Anúncio de Encerramento” | O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160 |
| “Anúncio de Início” | O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “ARS (Residencial I)” | A ata da reunião de sócios do Residencial I, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial V)” | A ata da reunião de sócios do Residencial V, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial VI)” | A ata da reunião de sócios do Residencial VI, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial IX)” | A ata da reunião de sócios do Residencial IX, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial XXII)” | A ata da reunião de sócios do Residencial XXII, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial XXVI)” | A ata da reunião de sócios do Residencial XXVI, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial XXVIII)” | A ata da reunião de sócios do Residencial XXVIII, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial XXIX)” | A ata da reunião de sócios do Residencial XXIX, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |

| | |
|---|--|
| “ARS (Residencial Bom Retiro)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Bom Retiro, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial Colina)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Colina, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial Guarapiranga)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Guarapiranga, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial Monte Serrat)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Monte Serrat, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial Parque do Carmo)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Parque do Carmo, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial São José)” | A ata da reunião de sócios do Residencial São José, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial São Mateus)” | A ata da reunião de sócios do Residencial São Mateus, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia)” | A ata da reunião de sócios do Residencial Sports Gardens da Amazônia, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Varandas Jardim do Lago)” | A ata da reunião de sócios do Varandas Jardim do Lago, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |

| | |
|---|--|
| “ARS (Varandas Jardim do Lago II)” | A ata da reunião de sócios do Varandas Jardim do Lago II, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “ARS (Vista Cantareira)” | A ata da reunião de sócios do Vista Cantareira, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis. |
| “Assembleia (CRI)” | Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim. |
| “Assembleia (Debêntures)” | Uma assembleia geral de titulares das Debêntures, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim. |
| “Assessor Legal Autorizado” | <p>É o escritório de advocacia que será contratado para realizar a auditoria legal do(s) novo(s) imóvel(is) e emissão de relatório de auditoria. O escritório de advocacia a ser contratado pode ser qualquer um dos seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados; (ii) Campos Mello e Campos Mello Sociedade de Advogados; (iii) Pinheiro Guimarães e Meissner Sociedade de Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; (v) Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados; (vi) Feldmann Sociedade de Advogados; (vii) Stocche, Forbes, Filizzola, Clapis, Passaro e Meyer Sociedade de Advogados; e (viii) Lotufo & Cordelli Advogados. |
| “Atos Societários” | Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização desta Emissão de Debêntures, constituição das Garantias, Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos |

| | |
|--|---|
| | <p>Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) AGE; (ii) ARS (Residencial I); (iii) ARS (Residencial V); (iv) ARS (Residencial VI); (v) ARS (Residencial IX); (vi) ARS (Residencial XXII); (vii) ARS (Residencial XXVI); (viii) ARS (Residencial XXVIII); (ix) ARS (Residencial XXIX); (x) ARS (Residencial Colina); (xi) ARS (Residencial Guarapiranga); (xii) ARS (Residencial Monte Serrat); (xiii) ARS (Residencial Parque do Carmo); (xiv) ARS (Residencial São José); (xv) ARS (Residencial São Mateus); (xvi) ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia); (xvii) ARS (Varandas Jardim do Lago); (xviii) ARS (Varandas Jardim do Lago II); (xix) ARS (Vista Cantareira); (xx) RCA (Dahab); e (xxi) RCA. |
| “Atualização Monetária” | A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA. |
| “Aviso ao Mercado” | O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3” | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP |

| | |
|--|---|
| | 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “Banco Administrador” ou “Caixa Econômica Federal” | A Caixa Econômica Federal , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia. |
| “Boletim de Subscrição” | O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra o “Anexo – Boletim de Subscrição” . |
| “CCI” | Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI. |
| “Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF” | A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de CF. |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. |
| “Código Civil” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “Código Penal” | O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940. |
| “Companhia” ou “Emissora” | A Sugoi S.A. , qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Condições Precedentes” | São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures possa ser realizada, conforme previsto no “Anexo – Condições Precedentes” . |
| “Conclusão da Obra” | Emissão do relatório do agente financiador, após vistoria final em obra, com a confirmação da conclusão da obra e indicativo 100% (cem por cento) de medição. |
| “Conta Vinculada Companhia” | A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia. |

| | |
|--|--|
| “Conta da Companhia” | A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia. |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente n.º 15747-8, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora. |
| “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização” | A conta corrente n.º 3819155-7, agência n.º 0001, do Banco Modal S.A. (banco n.º 746), de titularidade da Companhia. |
| “Contrato(s) de AFI” | O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI. |
| “Contrato(s) de AFP” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP. |
| “Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP. |
| “Contrato(s) de CF” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF. |
| “Contrato da Conta Vinculada Companhia” | O <i>Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT</i> , a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora. |
| “Contrato de Distribuição” | O <i>Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea</i> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>Securitizadora S.A.</i>, celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.</p> |
| <p>“Contrato de Monitoramento”</p> | <p>O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários</i>, celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.</p> |
| <p>“Contratos de Garantia”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia. |
| <p>“Contrato(s) Pró-Soluto”</p> | <p>Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno)</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos. |
| “Controlada(s)” | Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica. |
| “Controlador(as)” | Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade. |
| “Controle” | O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404. |
| “Coordenador Líder” | A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização. |
| “CPF” | O Cadastro de Pessoas Físicas. |
| “Créditos Imobiliários” | Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro. |
| “CRI” | Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 41ª emissão da Securitizadora. |
| “Cronograma de Pagamentos” | O cronograma de pagamentos estipulado no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Emissão” | A data de emissão das Debêntures, conforme prevista na Cláusula 4.1. |
| “Data de Verificação” | O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre. |
| “Data de Integralização (CRI)” | Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI. |
| “Data de Integralização (Debêntures)” | A data em que forem integralizadas totalmente as Debêntures, pela Securitizadora. |
| “Data de Pagamento” | Cada data de pagamento de amortização programada e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos. |
| “Data de Vencimento” | A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos. |
| “Debêntures” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2). |
| “Debêntures (Série 1)” | As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debêntures (Série 2)” | As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debenturista” ou “Securitizadora” | A Opea Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Declaração de Adimplência” | Declaração a ser firmada pela Companhia, em cada Data de Integralização (CRI), cujo modelo conta do “ Anexo – Declaração de Adimplência ”. |
| “Decreto 10.278” | O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “Despesas da Operação” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado. |
| “Despesas do Patrimônio Separado” | São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado” no “Anexo – Despesas da Operação” . |
| “Despesas Extraordinárias” | São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no “Anexo – Despesas da Operação” . |
| “Despesas Iniciais” | As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no “Anexo – Despesas da Operação” . |
| “Despesas Recorrentes” | As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no “Anexo – Despesas da Operação” . |
| “Destinação de Recursos” | A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda e do “Anexo – Destinação de Recursos” . |
| “Dia(s) Útil(eis)” | É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| “Direitos Creditórios” | Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluta, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluta, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluta. |
| “Direitos Creditórios Elegíveis” | São os Direitos Creditórios que preenchem os requisitos elencados na Cláusula 7.6.1. |

| | |
|--|---|
| <p>“Distribuições”</p> | <p>São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.</p> |
| <p>“Dívidas Existentes”</p> | <p>As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no “Anexo – Dívidas Existentes”.</p> |
| <p>“Documentos da Operação”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. |
| <p>“Efeito Adverso Relevante”</p> | <p>É qualquer efeito adverso relevante na:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou |

| | |
|---|--|
| | (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação. |
| “Emissão das Debêntures” | A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto neste instrumento. |
| “Emissão dos CRI” | A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização. |
| “Emissão” | A presente emissão das Debêntures. |
| “Empreendimentos” | O(s) empreendimento(s) imobiliário(s) desenvolvido(s) pela Companhia e/ou pelos Garantidores, no âmbito dos programas sociais Minha Casa, Minha Vida, ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social. |
| “Empresa de Consultoria e Avaliação ESG” | É a NINT Natural Intelligence Ltda. , com sede na Rua Lauro Muller, n.º 116, Sala 3507, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.290 160, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.212.050/0001- 07, ou outra empresa especializada que a substitua, a ser escolhida pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI). |
| “Empresa Especializada” | <p>É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Engebanc Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) CBRE Serviços do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) RVW Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00. |

| | |
|---|---|
| <p>“Encargos Moratórios”</p> | <p>São os encargos devidos pela Companhia e/ou pelos Garantidores, forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito. |
| <p>“Escritura de Emissão de CCI”</p> | <p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.</p> |
| <p>“Escritura” ou “Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Lastro”</p> | <p>O presente instrumento.</p> |
| <p>“Eventos de Vencimento Antecipado”</p> | <p>São os eventos listados na Cláusula 8.1. e 8.1.1, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures.</p> |
| <p>“Fiador(es)”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Ronaldo Yoshio Akagu, qualificado no preâmbulo deste instrumento; e (ii) Thiago de Oliveira Andrade Pazinato, qualificado no preâmbulo deste instrumento. |
| <p>“Fiança”</p> | <p>A garantia fidejussória constituída neste instrumento por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos deste instrumento e dos outros Documentos da Operação.</p> |
| <p>“Fundo de Despesas”</p> | <p>O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências de pagamento das Despesas</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| | da Operação, por parte da Companhia, durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Quinta. |
| “Fundo de Juros” | O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Juros sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, e transferido à Conta do Fundo de Juros, observadas as regras da Cláusula Quinta. |
| “Fundo de Reserva” | O fundo de reserva, que conterà, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula Quinta. |
| “Fundo(s)” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva. |
| “Garantias” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização. |
| “Garantidor(es) AFI” | É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): <ul style="list-style-type: none"> (i) Residencial Colina; |

| | |
|-----------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> (ii) Residencial I; (iii) Residencial VI; (iv) Residencial XXII; (v) Residencial XXVI; (vi) Residencial XXVIII; (vii) Residencial XXIX; (viii) Residencial Sports Gardens da Amazônia; (ix) Residencial São José. |
| “Garantidor(es) AFP” | <p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações das respectivas Sociedades, no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dahab; e (ii) Sugoi. |
| “Garantidor(es) CF” | <p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Residencial V; (ii) Residencial IX; (iii) Residencial Guarapiranga; (iv) Residencial Sports Gardens da Amazônia; (v) Residencial Parque do Carmo; (vi) Residencial Monte Serrat; (vii) Residencial São Mateus; (viii) Residencial Bom Retiro; (ix) Varandas Jardim do Lago; (x) Varandas Jardim do Lago II; e (xi) Vista Cantareira. |
| “Garantidor(es)” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; |

| | |
|------------------------------|---|
| | (iv) Garantidor(es) CF. |
| “ICMA” | A <i>International Capital Market Association</i> . |
| “Imóvel(is) Destinatário(s)” | O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no “Anexo – Destinação de Recursos”. |
| “Imóvel(is) Garantia” | O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Imóvel(is) Garantia” e no(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Imóvel(is) Onerado(s)” | Os Imóveis identificados no “Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)” que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos da Cláusula Quinta. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia. |
| “Imóvel(is)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia. |
| “Instituição Custodiante” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “Investimentos Permitidos” | São: (i) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs com liquidez diária do Banco Modal S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A. e/ou de demais bancos desde que o rating local seja AAA pela Fitch, Moody's ou S&P; e/ou (ii) Títulos públicos federais. |
| “IPCA” | O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. |
| “Lâmina” | A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160. |

| | |
|--|--|
| <p>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997. |
| <p>“Legislação Socioambiental”</p> | <p>As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Companhia atue.</p> |
| <p>“Lei 6.015”</p> | <p>A Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei 6.404”</p> | <p>A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei 9.514”</p> | <p>A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei 9.613”</p> | <p>A Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei 10.931”</p> | <p>A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| “Lei 11.101” | A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada. |
| “Lei 13.709” | Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada. |
| “Lei 13.874” | A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. |
| “Lei 14.430” | A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “Medida Provisória 2.200-2” | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “NTN-B” | A Nota do Tesouro Nacional-Série B. |
| “Obrigações Garantidas” | <p>São:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e/ou |

| | |
|--|---|
| | <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias e Fiança.</p> |
| “Oferta” | A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” | <p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p> |
| “Ônus Vigentes” | A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes. |
| “Operação” | A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação. |
| “Opinião Legal” | O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, 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 do Coordenador Líder. |
| “Ordem de Pagamentos” | <p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias ou Fiança devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Composição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos da Cláusula 5.9, respeitado o Valor do Fundo de Reserva; (iv) Recomposição do Fundo de Despesas; (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (vi) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (ix) Amortização ordinária das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável; (x) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures, se aplicável; e (xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Companhia. |
| “Parecer” | O parecer de segunda opinião emitido pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, para avaliar o desempenho social dos projetos desenvolvidos pela Companhia, com base nas diretrizes do <i>“Social Bond Principles”</i> . |
| “Parte Relacionada” | É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle |

| | |
|------------------------------------|--|
| | comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada. |
| “Parte” | Cada signatário deste instrumento. |
| “Participações” | As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta. |
| “Participações Oneradas” | As quotas do capital social das sociedades identificadas no “Anexo – Participações Oneradas” que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações. |
| “Patrimônio Separado” | <p>O patrimônio separado dos CRI, a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros e Conta Integralização; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s). |
| “Pedidos de Reserva” | Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta. |
| “Períodos de Capitalização” | O intervalo que se inicia na: |

| | |
|--|--|
| | <p>(i) Primeira Data de Integralização (CRI), inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.</p> |
| “PMT” | A parcela mensal de pagamento das obrigações pecuniárias, oriundas das Debêntures, pela Companhia na respectiva Data de Pagamento, nos termos deste instrumento. |
| “Prazo Remanescente” | O prazo remanescente em anos para o vencimento do CRI. |
| “Preço de Integralização” | As Debêntures serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização e, nas demais integralizações, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização das Debêntures. |
| “Prêmio de Pagamento Antecipado” | O prêmio equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo Prazo Remanescente e multiplicado pelo saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Companhia, a título de break funding fee, em caso de resgate antecipado facultativo das Debêntures, observado o previsto na Cláusula Quarta. |
| “Procedimento de <i>Bookbuilding</i>” | O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes. Após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, este instrumento deverá ser aditado para formalizar a alocação das Debêntures em cada Série, nos termos da Cláusula 4.6. abaixo. |
| “Prospecto Preliminar” | O <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragesima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora</i> , elaborado nos termos da Resolução CVM 160. |

| | |
|---|--|
| <p>“Prospecto Definitivo”</p> | <p>O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora</i>, elaborado nos termos da Resolução CVM 160.</p> |
| <p>“Prospecto”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo. |
| <p>“Razões de Garantia AFI”</p> | <p>As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas”.</p> |
| <p>“Razões de Garantia AFI (SP)”</p> | <p>As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas”.</p> |
| <p>“Razões de Garantia CF”</p> | <p>As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Do momento da 1ª integralização até o 12º mês (inclusive) \geq 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12º mês (exclusive) até o 24º mês (inclusive) \geq 35% do Risco de Crédito; (c) Do 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) \geq 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) \geq 50% do Risco de Crédito; e |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>(e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures \geq 120% do Risco de Crédito.</p> <p>Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas”.</p> |
| “Razões de Garantia” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Razões de Garantia AFI;</p> <p>(ii) Razões de Garantia AFI (SP); e</p> <p>(iii) Razões de Garantia CF.</p> |
| “RCA” | <p>A Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 30 de março de 2023, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme disposto no artigo 19, item XXIII do Estatuto Social da Companhia e no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, a constituição das Garantias e da Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação pela Companhia.</p> |
| “RCA (Dahab)” | <p>A Reunião do Conselho de Administração da Dahab, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.</p> |
| “Relatório de Auditoria” | <p>O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora.</p> |
| “Relatório de Monitoramento” | <p>O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluta e Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento.</p> |
| “Regime Fiduciário” | <p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais</p> |

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.</p> |
| “Remuneração” | <p>É, quando mencionada em conjunto:</p> <p>(i) Remuneração (Série 1); e</p> <p>(ii) Remuneração (Série 2).</p> |
| “Remuneração (Série 1)” | <p>A remuneração a que farão jus as Debêntures (Série 1), calculada nos termos da Cláusula 4.14.1.</p> |
| “Remuneração (Série 2)” | <p>A remuneração a que farão jus as Debêntures (Série 2), calculada nos termos da Cláusula 4.14.2.</p> |
| “Representantes” | <p>As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.</p> |
| “Resolução CVM 81” | <p>A Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.</p> |
| “Resolução CVM 160” | <p>A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.</p> |
| “Retenções” | <p>São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Companhia, quais sejam, os montantes necessários para:</p> <p>(i) Pagamento das Despesas Iniciais; e</p> <p>(ii) Constituição do(s) Fundo(s).</p> |
| “Risco de Crédito” | <p>Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva.</p> |
| “Série 1” | <p>A 1ª (primeira) série da presente Emissão, formada pelas Debêntures (Série 1).</p> |
| “Série 2” | <p>A 2ª (segunda) série da presente Emissão, formada pelas Debêntures (Série 2).</p> |

| | |
|---|--|
| <p>“Séries”</p> | <p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Série 1; (ii) Série 2. |
| <p>“Sistema de Vasos Comunicantes”</p> | <p>Significa o sistema de alocação dos CRI em cada uma das Séries, sendo certo que a quantidade de CRI de uma das Séries deverá ser abatida da quantidade de CRI total da Emissão, definindo, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada na outra Série.</p> |
| <p>“Sociedade(s)”</p> | <p>A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Residencial V; (ii) Residencial Guarapiranga; (iii) Residencial Sports Gardens da Amazônia; (iv) Residencial Monte Serrat; (v) Residencial São Mateus; (vi) Residencial Bom Retiro; (vii) Varandas Jardim do Lago; (viii) Varandas Jardim do Lago II; e (ix) Vista Cantareira. |
| <p>“Taxa DI”</p> | <p>A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).</p> |
| <p>“TED”</p> | <p>Transferência Eletrônica Disponível.</p> |
| <p>“Termo de Securitização”</p> | <p>O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i>, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.</p> |
| <p>“Titulares dos CRI”</p> | <p>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.</p> |

| | |
|--|---|
| “Tributos” | São os tributos identificados na Cláusula 4.16. |
| “Unidades” | São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) ou Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes. |
| “Valor das Despesas Iniciais” | O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no “Anexo – Despesas da Operação” . |
| “Valor do Fundo de Despesas” | O valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). |
| “Valor do Fundo de Juros” | O valor equivalente a R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais). |
| “Valor do Fundo de Reserva” | O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes. |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas” | O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). |
| “Valor Nominal Unitário” | O valor nominal unitário das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.5. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado” | O valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1), conforme previsto na Cláusula 4.13. |
| “Valor Total da Emissão” | O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.3. |

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a **“R\$”** ou **“Reais”** deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste

instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

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

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Companhia tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1. e tem interesse em emitir as Debêntures, a serem subscritas pela Securitizadora;
- (B) As Debêntures emitidas pela Companhia e subscritas pela Securitizadora conferirão direito de crédito em face da Companhia, nos termos deste instrumento;
- (C) A Companhia se obriga, nos termos deste instrumento, a pagar, em favor da Securitizadora, os Créditos Imobiliários;
- (D) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança descritas na Cláusula Quinta;
- (E) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará exclusivamente aos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;
- (F) O Agente Fiduciário dos CRI será contratado por meio do Termo de Securitização e acompanhará a Destinação de Recursos;
- (G) Os CRI serão objeto da Oferta, pelo Coordenador Líder, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição;
- (H) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (I) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, mediante as seguintes Cláusulas e condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

1.1. Autorização. O presente instrumento é firmado com base na deliberação da AGE e da RCA, pelas quais foram aprovadas as condições da Emissão das Debêntures, nos termos do artigo 7º, item XI e do artigo 19, item XXIII do Estatuto Social da Companhia e, conforme disposto no artigo 59 da Lei 6.404, e as Garantias

e Fiança previstas neste instrumento, foram devidamente aprovadas pelos seus respectivos outorgantes, de acordo com os respectivos Atos Societários.

(i) A Companhia e o(s) Garantidor(es) têm a obrigação de arquivar os Atos Societários perante a Junta Comercial competente, na forma e nos prazos previstos neste instrumento.

1.2. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei 6.404, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro na CVM ou na ANBIMA.

1.3. Arquivamento em Junta Comercial e Publicação das Atas da AGE e da RCA da Companhia. As atas da AGE e da RCA da Companhia serão devidamente arquivadas na Junta Comercial competente e publicadas em jornal de grande circulação, conforme o disposto no artigo 289 da Lei 6.404.

1.4. Arquivamento da Escritura em Junta Comercial. Este instrumento e seus eventuais aditamentos serão arquivados na Junta Comercial competente, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei 6.404. A Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura, deverá protocolar o Lastro para inscrição na Junta Comercial competente. Os eventuais aditamentos ao Lastro deverão ser protocolados para registro na Junta Comercial competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

1.5. Registro da Escritura em Cartório. Em razão da constituição da Fiança, este instrumento deve ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 129 da Lei 6.015. A Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura, deverá protocolar o Lastro para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.6. Protocolos, Registros e Arquivamentos. A Companhia compromete-se a comprovar o protocolo, bem como o arquivamento (e publicação, conforme o caso), dos Atos Societários perante a Junta Comercial competente, bem como o protocolo e o registro deste instrumento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto abaixo.

(i) As versões eletrônicas dos respectivos protocolos devem ser entregues à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo ato.

(ii) Os respectivos arquivamentos dos Atos Societários e dos registros devem ser concluídos em até 30 (trinta) dias contados da data da sua realização, prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese em que a Companhia demonstre à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que está tomando todas as providências para cumprir exigências formuladas pela Junta Comercial competente.

(iii) As versões eletrônicas das atas da AGE, da RCA e do Lastro e dos Contratos de Garantia com evidência dos registros ou arquivamentos aplicáveis, conforme o caso, devem ser entregues à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo

registro ou arquivamento na Junta Comercial, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme o caso.

(iv) A publicação das atas da AGE e da RCA, conforme exigida pela Lei 6.404, deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu arquivamento na Junta Comercial competente.

(v) A Companhia compromete-se, ainda, a atender a eventuais exigências formuladas pela(s) Junta(s) Comercial(is) e Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, de forma tempestiva.

1.7. Registro para Colocação e Negociação. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, com a intermediação do Coordenador Líder, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(i) As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

1.8. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei 6.404 e pelo respectivo Boletim de Subscrição.

(i) Para todos os fins legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de Boletim de Subscrição.

(ii) O Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures serão escriturados e mantidos pela Companhia, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.

(iii) A cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição nos termos da Cláusula 1.7., deve ser entregue à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente data.

1.9. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica deste instrumento, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

(i) 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, consistência, correção 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.

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

(iii) A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Companhia, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

CLÁUSULA SEGUNDA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no “**Anexo – Destinação de Recursos**” e a Companhia se compromete, em caráter irrevogável e irretratável a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) (conforme definidas “**Anexo – Destinação de Recursos**”) conforme o disposto nesta Cláusula Segunda e no referido Anexo.

2.1.1. A Companhia se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Segunda e/ou no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, seu objeto social é **(i)** incorporação imobiliária; **(ii)** desmembramento loteamento de terrenos destinados à venda; **(iii)** locação e a administração de bens próprios; **(iv)** construção civil em imóveis próprios ou de terceiros; **(v)** participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

3.2. Número da Emissão. A Emissão constitui a 5ª (quinta) emissão privada de debêntures da Companhia.

3.3. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que o valor de cada série da Emissão será determinado segundo a alocação das

Debêntures (Série 1) e das Debêntures (Série 2), no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4. Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Debêntures, observado o montante mínimo de 70.000 (setenta mil) Debêntures, equivalente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente à parcela objeto da garantia firme de colocação prestada pelo Coordenador Líder. As Debêntures que não forem colocadas junto aos investidores no âmbito da Oferta serão canceladas pela Devedora, observados os demais termos e condições deste instrumento.

3.5. Número de Séries. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

3.6. Vinculação à Emissão dos CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, como lastro, até a liquidação integral das obrigações decorrentes dos CRI.

(i) As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste instrumento, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá acarretar desenquadramento do lastro dos CRI.

(ii) Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Os pagamentos recebidos da Companhia em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da liquidação integral das obrigações deles decorrentes.

(iii) Durante a vigência dos CRI, os Direitos Creditórios serão depositados na Conta Vinculada Companhia, onde serão realizadas as verificações das Razões de Garantia CF. Após a verificação das Razões de Garantia CF, o Banco Administrador deverá transferir à Conta Centralizadora o montante necessário para aplicação nos termos da Ordem de Pagamentos, sendo certo que os recursos remanescentes após referida aplicação serão disponibilizados à Companhia, por meio de transferência à Conta da Companhia.

(iv) Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, à excussão/execução das Garantias e da Fiança, bem como à Conta Centralizadora, à Conta Vinculada Companhia, à Conta Integralização e à Conta do Fundo de Juros serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, as CCI, as Garantias e a Fiança:

(i) Constituem o Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

- (ii) Manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até a liquidação integral das obrigações decorrentes CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (vi) Só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

3.7. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação a Companhia previamente às respectivas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas de amortização de principal e de pagamento da Remuneração, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

(i) A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Companhia terá acesso irrestrito e em tempo real da Conta do Centralizadora exclusivamente para fins de consulta e a Securitizadora deverá tomar todas as providências para que esse acesso seja implementado.

(ii) Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Companhia, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 17.11.

(iii) Sem prejuízo do exposto acima, os recursos eventualmente existentes na Conta do Fundo de Juros a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive) serão liberados para a Companhia independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante transferência para a Conta da Companhia, caso a Securitizadora constate, cumulativamente, que (i) o Fundo de Reserva já foi integralmente constituído; (ii) não exista necessidade de substituição de Garantias ou Fiança; (iii) não exista necessidade de recomposição das Razões de Garantia; (iv) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; e (v) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso.

CLÁUSULA QUARTA
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 4.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 24 de maio de 2023.
- 4.2. Conversibilidade, Tipo e Forma. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
- 4.3. Espécie. As Debêntures serão da espécie “quirografária”, e serão automaticamente convoladas na espécie “com garantia real”, devendo as Partes celebrar aditamento a este instrumento, na forma prevista no **Anexo – Modelo de Aditamento**, bem como protocolá-lo na Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a primeira Garantia for efetivamente constituída (prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese em que Companhia comprove que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por qualquer autoridade ou órgão fiscalizador), sem necessidade de realização de Assembleia (CRI) ou Assembleia (Debêntures) ou, ainda, aprovação societária adicional pela Companhia, para formalizar a referida convolação.
- 4.4. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures (Série 1) terão prazo de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias contados da Data de Emissão, e as Debêntures (Série 2) terão prazo de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias contados da Data de Emissão, em ambos os casos vencendo na última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos deste instrumento.
- 4.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- 4.6. Quantidade. Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, a serem alocadas em cada Série da Emissão conforme a demanda dos investidores por qualquer uma das Séries dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.
- 4.6.1. Em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e da alocação das Séries, as Partes estão, desde já, autorizadas a celebrar aditamento ao presente instrumento para refletir o valor final de cada Série, sem necessidade de realização de Assembleia (CRI), Assembleia (Debêntures) e/ou aprovação societária adicional pela Companhia, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da primeira Data de Integralização dos CRI.
- 4.7. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, mediante a formalização do presente instrumento, inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.
- 4.8. Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma total, na Data de Integralização das Debêntures, após o cumprimento integral das Condições Precedentes.

- (i) As Partes concordam que a Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Companhia em montante superior aos valores efetivamente integralizados no âmbito da Oferta.
- (ii) As Partes concordam que a integralização das Debêntures será realizada somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, as quais estão sujeitas a verificação pela Securitizadora e/ou eventual dispensa pelos Titulares dos CRI.
- (iii) A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Companhia e do(s) Garantidor(es) com exceção da subscrição e integralização dos CRI.
- (iv) Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes, a respectiva Parte deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis da data em que estiver disponível.
- (v) A integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento das Condições Precedentes, incluindo a integralização dos CRI, caso estas sejam cumpridas até as 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as Condições Precedentes.
- (vi) Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a integralização das Debêntures, com recursos da integralização dos CRI.
- (vii) A Companhia desde já autoriza a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, a utilizar o saldo da integralização da seguinte forma:
- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao valor das Despesas Iniciais;
 - (ii) Constituição do Fundo de Despesas, mediante retenção do Valor do Fundo de Despesas;
 - (iii) Constituição do Fundo de Juros, mediante retenção do Valor do Fundo de Juros;
 - (iv) O saldo da integralização, após (a) dedução do pagamento previsto no item (i) acima; e (b) da retenção prevista no item (ii) acima, e (c) da retenção prevista no item (iii) acima, será liberado à Companhia, em até 1 (um) Dia Útil após a ocorrência da integralização, por meio de transferência da Conta Centralizadora para a Conta Integralização.
- (viii) Após a integralização da totalidade das Debêntures (observados os pagamentos e descontos mencionados nas Cláusulas 4.8. (vi) e 4.8. (vii), acima), as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Companhia à Securitizadora

por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta da Companhia serão considerados como recibos.

4.9. Condição Resolutiva. As Partes concordam que a não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Companhia, das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias contados desta data (prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese de a Companhia comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por cartórios, Juntas Comerciais e outras autoridades reguladoras, autorregulatórias ou órgãos fiscalizadores) acarretará a resolução, de pleno direito, deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nesta hipótese:

- (i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Companhia;
- (ii) A Companhia ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação até a ocorrência da condição resolutiva, limitados ao valor das Despesas Iniciais, as quais incluem, também, eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de tais Despesas Iniciais, o que deverá ocorrer no prazo de até 21 (vinte e um) Dias Úteis contado de notificação da Securitizadora nesse sentido;
- (iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e
- (iv) A Companhia será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

4.10. Direito de Retenção. Sem prejuízo do acima disposto, e para que não existam dúvidas entre as Partes, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Companhia (incluindo integralizações, liberações, devoluções, pagamentos e/ou reembolsos) será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização qualquer das partes envolvidas na Operação constatar que existe descumprimento de uma obrigação pecuniária prevista no âmbito dos Documentos da Operação por parte da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es).

4.11. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo de Juros, bem como os recursos existentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva (quando constituído), poderão ser investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

- (i) Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá

disponibilizá-los à Companhia, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação aqui mencionada.

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

(iii) Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 3.7. (ii).

4.12. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.13. Valor Nominal Unitário Atualizado. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (Série 1), será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do “**Anexo – Fórmulas**”.

4.13.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial (“**Período de Ausência do IPCA**”), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Companhia, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Lastro, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e os Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.13.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI acima não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e os Debenturistas

4.13.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Debenturistas e a Companhia, na assembleia geral de Titulares dos CRI acima convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade das Debêntures e consequentemente CRIs deverá ser, observado o disposto neste instrumento e na

regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida assembleia geral de Titulares dos CRI acima, e, conseqüentemente, canceladas pela Companhia, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração (conforme definidas abaixo), até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos deste instrumento. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido aos Debenturistas, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

4.13.4. Caso as Debêntures (Série 1) e os CRIs não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos na Cláusula 4.13.3 acima, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar as Debêntures (Série 1) e os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI acima a ser convocada.

4.13.5. Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a vigor, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima para deliberar sobre este assunto.

4.14. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures (Série 2), ocorra a indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Companhia quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.14.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (Debêntures) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

4.14.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (Debêntures) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

4.14.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Companhia e a Debenturista, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (Debêntures) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

4.15. Remuneração das Debêntures. As Debêntures farão jus a uma Remuneração correspondente a:

- (i) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1), e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.
- (ii) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

4.15.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.15.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

4.15.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do “**Anexo – Fórmulas**”.

4.16. Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**”, conforme aplicável, e observadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do presente instrumento.

- (i) Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

(ii) Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do “**Anexo – Fórmulas**”.

(iii) Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures.

4.17. Amortização Extraordinária. As Debêntures serão amortizadas de forma extraordinária exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

(i) Em qualquer hipótese, a amortização extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

(ii) Considerando que as Debêntures não serão custodiadas eletronicamente junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o pagamento de eventual amortização extraordinária das Debêntures deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

(iii) Os recursos recebidos como produto de amortização extraordinária das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

(iv) *Amortização Extraordinária Compulsória.* As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória com recursos próprios da Companhia, para recomposição das Razões de Garantia, observado o disposto na Cláusula Sétima, sendo certo que, nesta hipótese não será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado.

(v) *Amortização Extraordinária Facultativa.* A Companhia terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Debêntures, a qualquer momento a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A amortização extraordinária facultativa está limitada ao valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), independentemente da quantidade de amortizações;

(ii) A Companhia solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;

(iii) Não será devido prêmio de pagamento antecipado, no caso de Amortização Extraordinária Facultativa;

(iv) A comunicação de amortização extraordinária facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para a amortização extraordinária

facultativa;

- (b) O valor da amortização extraordinária facultativa, observado o disposto no item (i) acima, sem a incidência de multa e /ou prêmio de pagamento antecipado; e
- (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa.
- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de amortização extraordinária facultativa informado pela Companhia e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Companhia confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.18. Resgate Antecipado. As Debêntures serão resgatadas antecipadamente exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 4.18.

- (i) Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.
- (ii) As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.
- (iii) Os recursos recebidos como produto de resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.
- (iv) As Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas, nos termos da Cláusula Oitava, bem como na Data de Vencimento.
- (v) A Companhia terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures a qualquer momento a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de integralização dos CRI, sendo certo que o referido resgate antecipado será realizado de acordo com as condições abaixo estabelecidas:
 - (i) A Companhia solicitará o resgate antecipado facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo resgate antecipado facultativo;
 - (ii) A data de resgate antecipado facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
 - (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;
 - (iv) A comunicação de resgate antecipado facultativo deve informar:

- (a) A Data de Pagamento pretendida para o resgate antecipado facultativo;
 - (b) O valor do resgate antecipado facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do resgate antecipado facultativo.
- (v) A Securitizadora deve verificar o valor de resgate antecipado informado pela Companhia e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Companhia confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso;
- (vi) Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data do resgate antecipado facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Companhia na forma prevista neste instrumento;
- (vii) Considerando que as Debêntures não serão custodiadas eletronicamente junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora; e
- (viii) Os recursos recebidos como produto de resgate antecipado facultativo das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

4.19. Valor de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma amortização extraordinária ou resgate antecipado será equivalente ao montante do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado ou liquidado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, sempre calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada e dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Companhia eventualmente não quitada e/ou reembolsada até a data da realização do pagamento extraordinário.

4.20. Tributos. Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente instrumento, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Companhia e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este instrumento, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este instrumento, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a

Securizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.21. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securizadora nos termos deste instrumento, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.22. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia e/ou Garantidor(es), nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Companhia e/ou Garantidor(es) à Securizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.23. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.24. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securizadora, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

4.25. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.26. Classificação de Risco. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

4.27. Debênture Social. As Debêntures serão caracterizadas como “Debêntures Sociais”, com base no parecer emitido por Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, globalmente reconhecida como capacitada para avaliar o desempenho socioambiental da Companhia, atestando que as Debêntures estão alinhadas aos princípios para emissão de títulos sociais - *Social Bond Principles* - emitidos pela ICMA.

4.28. Disclaimer. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Titulares dos CRI e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Securizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA

GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias e a Fiança descritas nesta Cláusula Quinta, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias e a Fiança. As disposições previstas nesta Cláusula 5.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias e a Fiança.

- (i) As Garantias e a Fiança serão constituídas diretamente em favor da Securizadora.

- (ii) As Garantias e a Fiança são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.
- (iii) As Garantias e a Fiança serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e os Contratos de Garantia entrarão em vigor na respectiva data de assinatura, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.
- (iv) Por meio da constituição das Garantias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.
- (v) As Garantias e a Fiança deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos contratos.
- (vi) Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.
- (vii) Em caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, e não pagamento pela Companhia no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar ou excutir, conforme aplicável, qualquer das Garantias e/ou Fiança, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sem necessidade de qualquer forma de notificação ou comunicação da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), salvo se expressamente descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações e observado o disposto nesta Cláusula Quinta.
- (viii) Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e/ou Fiança, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias e da Fiança independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
- (ix) As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas e/ou Fiança para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente

e em adição, de forma concomitante ou não, a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

(x) As Partes acordam ainda que todas as Garantias e/ou Fiança, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

(xi) A Companhia e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Juros, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Juros para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

(xii) A excussão de alguma Garantia e/ou Fiança não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias e/ou Fiança eventualmente existentes.

(xiii) A Securitizadora deverá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, exigir a constituição de novas garantias, observando, a todo tempo, individualmente as Razões de Garantias previstas neste instrumento, para eventual reforço das Garantias e da Fiança já constituídas, desde que fatos supervenientes venham, sob qualquer forma, abalar ou diminuir o valor e/ou liquidez das Garantias e da Fiança. Caso não sejam apresentadas garantias adicionais pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, considerar-se-á um Evento de Vencimento Antecipado não automático, nos termos da Cláusula Sétima. A Companhia e/ou o(s) Garantidor(es), conforme o caso, deverão celebrar os instrumentos aplicáveis para a perfeita constituição da Garantia e da Fiança, bem como providenciar os registros e averbações necessários, conforme o caso, observados, os prazos para registro previstos nos respectivos instrumentos.

(xiv) As garantias adicionais apresentadas para reforço das Garantias e da Fiança nos termos acima serão aceitas pela Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia (CRI), exclusivamente caso (i) seja oferecido imóvel devidamente avaliado por uma Empresa Especializada, com laudo de avaliação por ela emitido, elaborado com base no método involutivo e com a descrição da existência de permuta do terreno do respectivo imóvel, conforme o caso; ou (ii) seja realizada a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, mediante depósito, pela Companhia, de recursos na Conta Centralizadora. A constituição de nova garantia de natureza diversa ou com características distintas das apresentadas nesta cláusula estará sujeita à aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia.

(xv) Nenhuma liberação ou substituição de Garantia e/ou Fiança será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas e que não seja concedido *waiver* pela Securitizadora para Emissora.

(xvi) As Partes concordam que correrão por conta da Companhia e do(s) Garantidor(es) todas as despesas direta ou indiretamente incorridas e efetivamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias e Fiança;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias e na Fiança;
- (iii) Formalização das Garantias e da Fiança, incluindo os registros e averbações necessários; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias, Fiança ou seus objetos.

(xvii) No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, de acordo com o determinado em Assembleia (CRI).

(xviii) Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias e/ou Fiança no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Companhia permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

(xix) Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Companhia em cumprir suas obrigações pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição de Fundo de Despesas e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

(xx) Os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, esses recursos deverão ser liberados em favor da Companhia ou do respectivo Garantidor, líquidos de tributos, nos termos da lei. Essa devolução será realizada por meio de depósito na Conta da Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

5.3. Fiança. As Debêntures contarão com garantia fidejussória representada pela Fiança, nos termos deste instrumento.

5.3.1. O(s) Fiador(es) assume(m), neste ato, cada um como fiador e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Companhia e Garantidor(es) previstas neste instrumento.

5.3.2. A Fiança ora outorgada será válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.3.3. A Fiança constitui promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas.

5.3.4. O(s) Fiador(es) responde(m) pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Companhia nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Companhia, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Companhia e/ou dos demais Garantidores prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, e reconhece(m) como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.3.5. O(s) Fiador(es) deve(m) cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, correspondentes a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo dos encargos moratórios, até o seu efetivo pagamento à Securitizadora. O cumprimento deve ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao envio de simples notificação, pela Securitizadora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

5.3.6. O(s) Fiador(es) pode(m) ser chamado(s) para honrar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente (conforme o caso), observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.3.7. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.3.8. O(s) Fiador(es) reconhece(m) que nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada por ele(s) com o fim de evitar o cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.3.9. Observado o disposto na Cláusula 5.3.10 abaixo, fica assegurado ao(s) Fiador(es) o direito de regresso contra a Companhia caso tenha(m) adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Companhia perante a Securitizadora, podendo propor contra a Companhia todas as medidas

judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Obrigações Garantidas inadimplida à Securitizadora, cada Fiador que cumpriu com a respectiva obrigação, sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Obrigações Garantidas pagas.

5.3.10. O(s) Fiador(es) não exercerá(ão) qualquer direito que possa(m) adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá(ão) requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas pelo(s) Fiador(es), até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.3.11. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, o(s) Fiador(es) responderá(ão), como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

5.3.12. O(s) cônjuge(s) do(s) Fiador(es), qualificado(s) no preâmbulo deste instrumento, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta(m) sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito da Operação, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelo(s) Fiador(es) neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

5.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

5.4.1. O(s) Imóvel(is) Onerado(s), nesta data, estão sujeitos aos Ônus Vigentes. Deste modo, o(s) Contrato(s) de AFI que envolve(m) os Imóvel(is) Onerado(s) deverão ser celebrado(s), nos termos do “**Anexo – Modelo do Contrato de AFI**”, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio de comprovação à Securitizadora da liberação dos Ônus Vigentes do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Onerado(s). A comprovação referida nesta cláusula deverá ser disponibilizada à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil de sua obtenção pela Companhia e/ou respectivo(s) Garantidor(es), conforme o caso.

5.4.2. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o(s) Imóvel(is), de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo contrato de garantia.

5.4.3. Fica vedada a liberação parcial ou total da Alienação Fiduciária de Imóveis até a quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento e no Contrato de AFI.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, observado o disposto abaixo.

5.5.1. As Participações Oneradas, nesta data, estão sujeitas aos Ônus Vigentes. Deste modo, o(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas que envolvem as Participações Oneradas serão celebrados com a condição suspensiva de celebração de alteração do contrato social da respectiva Sociedade, contemplando a baixa do respectivo Ônus Vigente. Uma vez implementada a respectiva condição suspensiva, a referida Garantia passará a garantir as Obrigações Garantidas.

5.5.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia deverá comprovar o protocolo do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, perante o(s) Cartório(s) de Registro(s) de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração do respectivo Contrato de Garantia, bem como comprovar o protocolo da(s) ACS na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo no RTD.

5.5.3. Sem prejuízo do acima disposto, e excepcionalmente para os Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) AFP Condições Suspensivas cujas sociedades estejam localizadas no estado do Acre, a Companhia deverá comprovar o protocolo do(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, perante o(s) Cartório(s) de Registro(s) de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração do respectivo Contrato de Garantia, bem como comprovar o protocolo da(s) ACS na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo no RTD).

5.5.4. A partir da data de celebração do(s) Contrato(s) AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, ou da data de superação das respectivas condições suspensivas, conforme o caso, os recursos oriundos das Distribuições ressalvado o mínimo legal, futuros, se e quando existentes, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Vinculada Companhia e serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.5.5. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez descumprida alguma obrigação pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, ressalvado o mínimo legal, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.5.6. Caso o(s) Garantidor(es) AFP, em violação ao aqui disposto, receba(m) recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, este(s) se obriga(m) a repassar a totalidade dos referidos recursos à Securitizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.5.7. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da data de celebração do(s) Contratos CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Vinculada Companhia e após verificação das Razões de Garantia CF, os recursos necessários para a aplicação nos termos da Ordem de Pagamentos serão transferidos para a Conta Centralizadora, e utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, sendo certo que eventuais excedentes existentes na Conta Vinculada Companhia após a aplicação prevista na Ordem de Pagamentos serão liberados à Companhia.

5.6.2. Nos termos do(s) Contrato(s) CF, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente – ou recebido pela Companhia ou qualquer do(s) Garantidor(es) CF -, em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora e/ou a Conta Vinculada Companhia, conforme o caso, a Companhia ou qualquer do(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, se obriga a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora e/ou à Conta Vinculada Companhia, conforme o caso, sendo certo que: (a) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra por erro da Fiduciante e/ou do Adquirente, em um valor individual ou agregado equivalente a até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, tal hipótese não será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado; (b) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, a Fiduciante deverá realizar a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido, caso não ocorra tal transferência até o término do respectivo prazo, tal hipótese será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado não automático.

5.6.3. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Fundo de Despesas. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

5.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados em Investimentos Permitidos e utilizados para cobrir eventuais Despesas da Operação eventualmente não honradas pela Companhia.

5.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e,

subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

5.7.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

5.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.7.5. Eventuais recursos existentes no Fundo de Despesas, que excedam o Valor do Fundo de Despesas, serão utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.7.6. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Companhia não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

5.8. Fundo de Juros. As Partes concordam em constituir, na Conta do Fundo de Juros, o Fundo de Juros, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros.

5.8.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados para cobrir o pagamento da remuneração mensal do CRI, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Emissão.

5.8.2. Eventuais recursos existentes no Fundo de Juros, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), poderão, a critério da Companhia, e independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia: ser (i) utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos, ou (ii) caso a Companhia esteja adimplente com todas suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, e não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso, serão liberados para a Companhia, mediante transferência para a Conta da Companhia.

5.9. Fundo de Reserva. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora.

5.9.1. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, mensalmente, do montante equivalente a 1/12 (um doze avos) do Valor do Fundo de Reserva, nos termos da Ordem de Pagamentos, até o limite do Valor do Fundo de Reserva, sendo certo que referido Fundo deverá estar constituído no 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), ou até o mês imediatamente subsequente ao esgotamento do Fundo de Juros, dos dois o menor.

5.9.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Companhia e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

5.9.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva.

5.9.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta do Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

5.9.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.9.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Ordem de Pagamentos.

5.9.7. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Reserva a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEXTA

VENDA DAS UNIDADES, GESTÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E LIBERAÇÃO DE GARANTIAS

6.1. Mecânica de Vendas. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula Sexta.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer ao(s) Contrato(s) Pró Soluta, entretanto, a Companhia deve assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento deverá ser realizado na Conta Vinculada Companhia e somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva Garantia.

6.1.2. Adicionalmente, a Securitizadora e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia de todos o(s) Contrato(s) Pró-Soluta e dos contratos de financiamento celebrados pelos Adquirentes com a Caixa Econômica Federal, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da sua celebração e, caso não receba, a Securitizadora deverá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Companhia, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento, sendo certo que, independentemente do recebimento de tais

documentos, ficam imediatamente estabelecidos, para todos os fins de direito, os efeitos do referido Contrato, em benefício da Securitizadora.

6.1.3. A Companhia e/ou o Garantidor CF, conforme aplicável, deverá(ão) envidar os melhores esforços para tornar disponível, ou fazer com que sejam disponibilizados ao Agente de Monitoramento, o acesso remoto ao sistema da Companhia e/ou do Garantidor CF, conforme aplicável, para acompanhamento das informações gerenciais relacionadas à celebração e/ou distratos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto.

6.2. Informações fornecidas pela Companhia. As Partes concordam que a Companhia deverá, sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Agente de Monitoramento, no prazo de 5 (cinco) dias Úteis contados da respectiva solicitação, enviar, por correio eletrônico com aviso de entrega, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contrato(s) Pró Soluto distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento.

6.3. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto na Cláusula 6.3.1.

6.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as seguintes atribuições principais:

- (i) Acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas no(s) respectivo(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, apurando e informando à Securitizadora, os valores devidos, nos termos desses instrumentos;
- (ii) Monitoramento da gestão de cobrança, a verificação dos pagamentos realizados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições do(s) Contrato(s) Pró Soluto, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o caso;
- (iii) Verificação, em conjunto com a Securitizadora, do cumprimento das Razões de Garantia, nos termos da Cláusula Sétima;
- (iv) Verificação de extratos da Conta Vinculada Companhia e Conta Centralizadora;
- (v) Averiguação trimestral para verificar a formalização de novo(s) Contrato(s) Pró Soluto e dos eventuais distratos e/ou aditamentos;

- (vi) Análise das informações disponibilizadas pela Companhia, pelo(s) Garantidor(es) e pela Securitizadora, conforme aplicável, para fins de acompanhamento de Garantias; e
- (vii) Emissão, mensal, do Relatório de Monitoramento, a ser disponibilizado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste instrumento o qual deverá conter, no mínimo, (i) acompanhamento dos pagamentos das prestações mensais, verificação de parcelas previstas e não pagas, amortizações extraordinárias com redução de prazo ou número de prestações, distratos, cessões etc; (ii) verificação do volume compensado na(s) conta(s) vinculada(s) da operação, mediante pagamentos efetivados via depósito em conta, boleto, TED, PIX e DOC; (iii) cálculo e correção anual das parcelas dos Adquirentes de acordo com os índices informados nos contratos e cadastrados no respectivo sistema.

6.3.2. Para fins do disposto na Cláusula 6.3., a Companhia desde já se obriga a contratar, bem como manter contratado o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.4. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. Fica desde já expressamente ajustado que a Securitizadora estará obrigada a formalizar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, quando aplicável, o que deverá ocorrer mediante a celebração do respectivo termo de liberação, conforme modelo constante no respectivo contrato de garantia, sendo certo que para isso a Securitizadora e o respectivo Garantidor AFI devem seguir estritamente as regras, prazos, obrigações e procedimentos previstos no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFI para a referida liberação, observado o disposto nesta Cláusula.

6.4.1. O respectivo Garantidor AFI, em conjunto com a Companhia, conforme o caso, deverá enviar solicitação por escrito para a Securitizadora, informando sobre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário sobre o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, e requerendo a liberação de tais Imóvel(is) Garantia.

6.4.2. Para que a liberação prevista na Cláusula 6.4, acima, ocorra, a Securitizadora deverá verificar, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do requerimento do respectivo Garantidor AFI, em conjunto com a Companhia, que as Razões de Garantia AFI, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia CF estejam individualmente atendidas, bem como que permanecerão integralmente atendidas considerando a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia. Para fins de clareza, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia AFI devem estar adimplentes sendo desconsiderado o valor financeiro do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia que será(ão) liberado(s) para registro de incorporação prevista acima.

6.4.3. Uma vez constatado, pela Securitizadora que as Razões de Garantia permanecerão individual e plenamente atendidas com a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, e desde que não tenha ocorrido, não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Securitizadora deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia.

6.4.4. Após 60 (sessenta) Dias Úteis contados cumulativamente, da (a) conclusão do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; e (b) da contratação do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal e/ou junto a agente financeiro no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social no Imóvel (Garantia) aqui previsto, a Companhia e o respectivo Garantidor deverão:

- (i) Disponibilizar à Securitizadora, relatório de auditoria societária do respectivo Garantidor AFI emitido por um Assessor Legal Autorizado, e cujo teor seja satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora, sendo certo que sua recusa somente ocorrerá de forma fundamentada;
- (ii) Outorgar a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas, de emissão do respectivo Garantidor AFI, nos termos do “**Anexo – Modelo do Contrato de AFP**”, bem como celebrar a respectiva alteração do contrato social ou registro no livro de registro de ações, conforme o caso, devendo os respectivos instrumentos ser registrados perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias dos respectivos Contratos de AFP, conforme aplicável para cada instrumento, bem como na competente junta comercial, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de AFP, observado o disposto na Cláusula 6.4.4 abaixo;
- (iii) Outorgar a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis (presentes e futuros) do respectivo Garantidor AFI em relação ao empreendimento a ser desenvolvido no(s) respectivo Imóvel(is) Garantia cuja AFI tenha sido objeto de liberação, nos termos da Cláusula 6.4, acima, nos termos do “**Anexo – Modelo do Contrato de CF**”, devendo o respectivo contrato de cessão fiduciária ser registrado perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias dos respectivos Contratos de CF, conforme aplicável para cada instrumento, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de CF, observado o disposto na Cláusula 6.4.5 abaixo; e
- (iv) Realizar o aditamento, se necessário, na Data de Verificação, do Contrato da Conta Vinculada Companhia, para a inclusão do respectivo Garantidor CF no referido instrumento, bem como atualização dos respectivos Direitos Creditórios que passarão a ser depositados na Conta Vinculada Companhia.

6.4.5. Caso seja constatado pela Securitizadora, em uma Data de Verificação ou no momento da constituição das respectivas Garantias nos termos da Cláusula 6.4.3 acima, exclusivamente com

base no último Relatório de Monitoramento disponível, que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito, o respectivo Garantidor e Companhia estarão desobrigados à constituir a CF do respectivo Imóvel Garantia, bem como a respectiva AFP, nos termos da Cláusula 6.4.3 (ii) e (iii) acima.

6.4.6. Caso a Securitizadora constate, após a verificação prevista na Cláusula 6.4.2., que as Razões de Garantias CF não estejam atendidas, a Securitizadora não poderá liberar o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, até que as Razões de Garantia CF sejam recompostas, nos termos da Cláusula 7.6, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

6.4.7. Na hipótese da Cláusula 6.4, a propriedade fiduciária da Securitizadora sobre o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia resolver-se-á, retornando o(s) Imóvel(is) Garantia ao pleno domínio e propriedade do respectivo Garantidor AFI caso tal garantia não tenha sido executada ou executada.

6.4.8. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia e o respectivo Garantidor AFI se obrigam a disponibilizar para a Securitizadora a matrícula atualizada do respectivo Imóvel Garantia com o registro da Incorporação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for concluído cada registro.

6.4.9. A Companhia e o respectivo Garantidor AFI se obrigam a disponibilizar para a Securitizadora, o habite-se do respectivo Imóvel Garantia liberado, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SÉTIMA

RAZÕES DE GARANTIA E COVENANTS

7.1. Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). As Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) deverão ser observadas pela Companhia, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.2. Verificação das Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, sempre em uma Data de Verificação, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento contendo todos os cálculos e informações necessárias, bem como das informações a serem prestadas pela Companhia.

7.2.1. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate que (i) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; (ii) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso; e (iii) que as Razões de Garantia AFI superam 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito; a Securitizadora enviará comunicação com aviso de entrega para a Companhia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Verificação, informando sobre o excesso de garantia.

7.2.1.1. A Companhia poderá, a qualquer tempo independente da Data de Verificação, solicitar à Securitizadora que realize a verificação nos termos da Cláusula 7.2.1, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, e, após constatados os requisitos previstos na cláusula ora mencionada, caso aplicável, a Securitizadora deverá enviar à Companhia e a Garantidora o termo de liberação da garantia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da respectiva verificação, que constará com a descrição do(s) Imóvel(is) Garantia selecionados pela Companhia quando do envio da solicitação para verificação.

7.2.1.2. Para fins do disposto acima, caso na verificação realizada na forma prevista na Cláusula 7.2.1.1, a Securitizadora constate que os requisitos previstos na Cláusula 7.2.1 não foram cumpridos, isto é, não há excesso de garantia (i.e. que as Razões de Garantia AFI não superam 120% do Risco de Crédito), não haverá liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

7.2.2. A Companhia deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação prevista na Cláusula acima, comunicação formal com aviso de entrega para a Securitizadora, com a identificação do(s) Imóvel(is) Garantia selecionados pela Companhia e que deverão ser liberados.

7.2.3. A liberação do(s) Imóvel(is) Garantia nos termos da Cláusula 7.2.2 acima, será realizada pela Securitizadora, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, mediante celebração de termo de liberação do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, a ser celebrado e disponibilizado para a Companhia em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviadas pela Companhia prevista acima.

7.3. Recomposição das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP). Em caso de constatação, em uma Data de Verificação, de que as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP) estejam descumpridas, a Securitizadora deverá, imediatamente, notificar a Companhia, por escrito ou por meio eletrônico, com aviso de entrega, com cópia ao Banco Administrador, para que esta recomponha as referidas Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, o que poderá ser realizado por meio de: (i) constituição de garantias adicionais; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI.

7.3.1. Para fins do disposto acima, a Securitizadora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do descumprimento das Razões de Garantia AFI e/ou das Razões de Garantia AFI (SP), uma assembleia geral de Titulares dos CRI, na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, para a determinação da forma de recomposição das Razões de Garantia AFI e/ou Razões de Garantia AFI (SP), cuja decisão deverá ser informada para a Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis da decisão da assembleia.

7.3.2. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela constituição de garantias adicionais, nos termos do item (i) acima, a Companhia deverá apresentar imóveis adicionais, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou gravames, conforme atestado em relatório emitido por Assessor Legal Autorizado, com a finalidade de reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, em até 30 (trinta dias) contados do envio da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.3.1 acima.

7.3.3. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, nos termos do item (ii) acima, a Companhia deverá realizar o depósito de recursos na Conta Centralizadora, em montante suficiente para reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.3.1 acima.

7.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, os imóveis adicionais apresentados pela Companhia e que venham a integrar a(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis deverão ser aprovados, pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, a qual deverá ser convocada e realizada nos termos na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, sendo certo que a primeira convocação deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias corridos contados da apresentação aqui prevista.

7.3.5. Uma vez aprovados, nos termos desta Cláusula, os imóveis adicionais oferecidos deverão ser alienados fiduciariamente à Securitizadora nos mesmos termos pactuados no respectivo Contrato de AFI, o que deverá ocorrer por meio da celebração de um novo Contrato de AFI, nos termos do “**Anexo – Modelo do Contrato de AFI**” (conforme o caso) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida aprovação, não inclusos os prazos de registro previstos no referido instrumento.

7.3.6. Uma vez celebrado respectivo aditamento ao Contrato de AFI sobre os imóveis adicionais aqui mencionados, estes passarão a integrar automaticamente a definição de “Imóvel(is) Garantia” estipulada na “Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação”.

7.4. Razões de Garantia CF. As Razões de Garantia CF deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.4.1. Para fins do cálculo das Razões de Garantia CF, serão considerados apenas Direitos Creditórios Elegíveis aqueles que não possuam atraso em uma ou mais parcelas em período igual ou superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, sendo para este fim considerados, quaisquer Direitos Creditórios de um determinado Adquirente.

7.4.2. Caso os Direitos Creditórios provenientes do(s) Contratos Pró-Soluto de um determinado Adquirente deixem de atender aos critérios de elegibilidade estabelecidos na Cláusula 7.6.1., após período de 10 (dez) Dias Úteis contados para possível correção, todos e quaisquer Direitos

Creditórios provenientes do respectivo Adquirente serão desconsiderados para fins do cálculo das Razões de Garantia CF.

7.4.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia poderá comercializar os Direitos Creditórios provenientes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto previstos na Cláusula 7.4.2. acima, desde que tais instrumentos estejam com inadimplemento superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, os recursos oriundos da referida comercialização serão de livre movimentação do respectivo Garantidor CF.

7.4.4. Na hipótese da comercialização acima prevista, a Companhia, em conjunto com o respectivo Garantidor CF deverão notificar a Securitizadora para que, verificado o inadimplemento, celebre termo de liberação do respectivo Direito Creditório inadimplido em até 7 (sete) Dias Úteis. Após o registro do termo de liberação aqui mencionado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, a Companhia e o respectivo Garantidor CF poderão realizar a comercialização dos Direitos Creditórios liberados, observado o disposto na Cláusula 7.4.3., sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

7.5. Verificação das Razões de Garantia CF. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia CF, trimestralmente, na Data de Verificação, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento contendo todos os cálculos e informações necessárias, bem como das informações a serem prestadas pela Companhia.

7.5.1. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate que (i) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; (ii) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso; e (iii) que as Razões de Garantia CF superam 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito; a Securitizadora enviará comunicação com aviso de entrega para a Companhia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Verificação, informando sobre o excesso de garantia.

7.5.1.1. A Companhia poderá, a qualquer tempo independente da Data de Verificação, solicitar à Securitizadora que realize a verificação nos termos da Cláusula 7.5.1, e, após constatados os requisitos previstos na cláusula ora mencionada, caso aplicável, a Securitizadora deverá enviar à Companhia e a Garantidora o termo de liberação da garantia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da respectiva verificação, que constará com a descrição dos Direitos Creditórios selecionados pela Companhia quando do envio da solicitação para verificação.

7.5.2. A Companhia deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação prevista na Cláusula acima, comunicação formal com aviso de entrega para a Securitizadora, com a lista de Direitos Creditórios selecionados pela Companhia e que deverão ser liberados.

7.5.3. A liberação dos Direitos Creditórios nos termos da Cláusula 7.5.2 acima, será realizada pela Securitizadora, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, mediante celebração de termo de liberação dos respectivos Direitos Creditórios, a ser celebrado e

disponibilizado para a Companhia em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviadas pela Companhia prevista acima.

7.6. Recomposição das Razões de Garantia CF. Em caso de constatação, em uma Data de Verificação, de que as Razões de Garantia CF estejam descumpridas, a Securitizadora deverá, imediatamente, notificar a Companhia, por escrito ou por meio eletrônico, com cópia ao Banco Administrador, para que esta recomponha as referidas Razões de Garantia CF, o que poderá ser realizado por de: (i) depósito em dinheiro, na Conta Centralizadora, em montante suficiente para restabelecer a Razão de Garantia CF, cujos recursos ficarão retidos na Conta Centralizadora até a próxima Data de Verificação; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia CF.

7.6.1. A recomposição das Razões de Garantia CF por meio de depósito em dinheiro ou amortização extraordinária, na forma prevista na Cláusula 7.6, poderá ser realizada apenas 3 (três) vezes, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures, se, e somente se, a escolha do meio de recomposição venha a ser exclusivamente depósito em dinheiro ou amortização extraordinária e sejam as únicas opções apresentadas pela Companhia.

7.6.2. Caso, a Companhia não realize a recomposição das Razões de Garantia na forma prevista na Cláusula 7.6.1 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, nos termos da referida Cláusula, a Securitizadora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia CF aqui previsto, uma assembleia geral de Titulares dos CRI, na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, para a determinação da forma de recomposição das Razões de Garantia CF, cuja decisão deverá ser informada para a Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis da decisão da assembleia.

7.6.2.1. Para fins do disposto acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia poderão determinar, a seu exclusivo critério, que a recomposição das Razões de Garantia CF ocorra por meio (i) constituição de garantias adicionais; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia CF.

7.6.3. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela constituição de garantias adicionais, nos termos do item (i) acima, a Companhia deverá apresentar novos Direitos Creditórios Elegíveis, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.6.2 acima.

7.6.4. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, nos termos do item (ii) acima, a Companhia deverá realizar o depósito de recursos na Conta Centralizadora, em montante suficiente para reestabelecer a Razão

de Garantia, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.6.2 acima.

7.6.5. Uma vez aprovados, nos termos desta Cláusula, os Direitos Creditórios Elegíveis oferecidos deverão ser cedidos fiduciariamente à Securitizadora nos mesmos termos pactuados no respectivo Contrato de CF, o que deverá ocorrer por meio da celebração de aditamento ao referido instrumento em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida aprovação, observados os prazos de registro previstos no referido instrumento.

7.6.6. Uma vez celebrado respectivo aditamento ao Contrato de CF os Direitos Creditórios passarão a integrar automaticamente a definição de “Direitos Creditórios” estipulada na “Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação”.

7.6.7. Fica estabelecido que, a recomposição das Razões de Garantia CF nos termos estabelecidos na Cláusula 7.6., deverá ocorrer, em qualquer hipótese, em até 30 (trinta dias) contados do envio da comunicação mencionada na cláusula 7.6.4.

7.7. Covenants. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações assumidos neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, a Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado.

- (i) A razão entre a “Dívida Líquida Ajustada” e o “Patrimônio Líquido” da Companhia, conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e nas verificações subsequentes apuradas anualmente, deverá observar a tabela abaixo:

| Ano de Apuração | Indicador |
|-----------------|--------------|
| 2023 | $\leq 1,10x$ |
| 2024 em diante | $\leq 1,00x$ |

- (ii) A “Liquidez Corrente” da Companhia deverá ser igual ou superior a 1 (um), conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia apuradas com base nas informações trimestrais divulgadas pela Companhia;
- (iii) Razões de Garantias CF, conforme fórmulas constantes no “Anexo – Fórmulas”:
- (a) Do momento da 1ª integralização até o 12º mês (inclusive) $\geq 30\%$ do Risco de Crédito
 - (b) Do 12º mês (exclusive) até o 24º mês (inclusive) $\geq 35\%$ do Risco de Crédito
 - (c) Do 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) $\geq 45\%$ do Risco de Crédito
 - (d) Do 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) $\geq 50\%$ do Risco de Crédito
 - (e) Do 48º mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures $\geq 120\%$ do Risco de Crédito

- (iv) Razões de Garantia AFI, medidas conforme fórmulas constantes no “Anexo – Fórmulas”, deverá ser maior ou igual a 120% do Risco de Crédito;
- (v) Razões de Garantia AFI (SP), medidas conforme fórmulas constantes no “Anexo – Fórmulas”, deverá ser maior ou igual a 100% do Risco de Crédito;
- (vi) Não seja constituído Ônus sobre as ações de emissão da Companhia em garantia de outras dívidas e/ou em favor de outros credores;
- (vii) Não sejam realizadas Distribuições acima do mínimo legal e estatutário.

7.7.1. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento dos *covenants*, sendo certo que a primeira verificação, conforme aplicável a cada *covenant*, ocorrerá com base nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023.

7.7.2. A Companhia deverá disponibilizar à Securitizadora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à Data de Verificação, suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos *Covenants*.

7.7.3. Para os fins exclusivos da Cláusula 7.7, acima, consideram-se:

“**Dívida Bruta**” significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRIs (circulante e não circulante);

“**Dívida Líquida**” significa a Dívida Bruta deduzido de “caixa e equivalente de caixa”; e

“**Dívida Líquida Ajustada**” significa a Dívida Líquida excluindo as dívidas referentes aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

“**Patrimônio Líquido**”: significa o valor apresentado na rubrica “patrimônio líquido” constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, constante das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Companhia;

“**Ativo Circulante**”: é representado pelas disponibilidades financeiras e outros bens e direitos que se espera sejam transformados em disponibilidades, vendidos ou usados dentro de um ano ou no decorrer de um ciclo operacional;

“**Passivo Circulante**”: são as obrigações conhecidas ou calculáveis e os encargos estimados, inclusive contingências passivas, cujos prazos estabelecidos ou esperados situem se no curso do exercício seguinte à data do levantamento dos balancetes mensais e do balanço patrimonial;

“**Liquidez Corrente**”: A razão entre o “Ativo Circulante” e o “Passivo Circulante”.

7.7.4. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *covenants* estabelecidos na Cláusula 7.7., conforme periodicidade de cada um, sempre em uma Data de Verificação.

CLÁUSULA OITAVA **VENCIMENTO ANTECIPADO**

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos. A Securitizadora somente poderá considerar antecipadamente vencidas e exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes deste instrumento, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo:

- (i) Descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico para a respectiva obrigação ou, caso este não exista, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Requerimento formulado por qualquer um dos Garantidores e/ou das Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial, bem como pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia, de qualquer dos Garantidores e/ou das Afiliadas, desde que esta Afiliada possua ativo superior a 10% (dez por cento) do ativo da Companhia, ressalvada eventual tutela cautelar ou no caso de pedido de falência, não elidido no prazo legal e/ou integralmente afastado no mesmo prazo, por meio de defesa legalmente aceita;
- (iii) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Fidores, exceto se, em quaisquer das hipóteses, a Companhia, no prazo de, no máximo, 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência de mencionados eventos, apresentar um fiador substituto, e que, dentro de tal prazo, o fiador substituto seja aprovado pelos Titulares do CRI;
- (iv) Protesto(s) de título(s) ativos contra a Companhia cujo valor unitário ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, após a presente data, salvo se no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja demonstrado à Securitizadora que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, era ilegítimo, foi cancelado ou, ainda, teve sua exigibilidade suspensa por medida judicial cabível;
- (v) Inadimplemento vigente, a partir da presente data, pela Companhia, de pagamento, nos termos de contrato celebrado com respectivos fornecedores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais),

atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e exceto se a Companhia demonstre à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, que o inadimplemento e/ou a exigibilidade de pagamento estão sendo contestados em boa-fé ou se forem prestadas garantias suficientes em juízo;

- (vi) Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo de propriedade ou posse da Companhia que acarrete ou possa acarretar um Efeito Adverso Relevante sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;
- (vii) Redução do limite de crédito junto aos operadores do Projeto Minha Casa, Minha Vida para um montante que não seja suficiente para gerar os direitos creditórios (pró-soluto) em garantia a operação;
- (viii) Caso a Companhia realize e mantenha vigente mútuo, a partir da presente data, para disponibilização de recursos para o(s) Garantidor(es) e/ou sociedades cujo Controle seja detido pelo(s) Garantidor(es), em valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto nas hipóteses em que (i) tais mútuos sejam referentes ao recebimento pela Companhia de recursos oriundos dos Direitos Creditórios de sua(s) Controlada(s); e/ou (ii) tais mútuos sejam referentes a adiantamento de despesas e/ou investimentos em sociedade(s) Controlada(s) pela Companhia;
- (ix) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (x) Caso qualquer uma das Garantias torne-se inábil ou imprópria para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto se as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;
- (xi) Recebimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia (especialmente dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições) de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, caso o repasse dos Direitos Creditórios pagos em qualquer conta que não seja a Conta Vinculada Companhia ou a Conta Centralizadora, conforme o caso não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e o respectivo Garantidor CF não realize a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido;

- (xii) Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo objeto de uma Garantia, sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;
- (xiii) Questionamento, por qualquer terceiro, de (a) qualquer Garantia; e/ou (b) qualquer ativo objeto de uma Garantia, que resulte em decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso ou medida judicial com efeito suspensivo que afete a validade, valor, exequibilidade ou formalização da Garantia de forma que as Garantias se tornem insuficientes para a quitação integral das Obrigações Garantidas;
- (xiv) Caso não ocorra a constituição da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) sobre os Imóvel(is) Onerado(s), no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados do seu respectivo protocolo, prorrogáveis por igual período para atendimento de eventuais exigências formuladas pelo(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes exceto se o descumprimento do prazo for decorrente de ato superveniente sobre o qual a Companhia se torne impedida de cumprir a obrigação, incluindo, mas não se limitando a, greve do respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- (xv) Descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia, nos termos exigidos neste instrumento, exceto se tal descumprimento for devidamente sanado nos termos e prazos exigidos neste instrumento;
- (xvi) Descumprimento de qualquer um dos *covenants* estabelecidos na Cláusula 7.7.;
- (xvii) Alteração do Estatuto Social da Companhia, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, se existentes;
- (xviii) Extinção, liquidação ou dissolução de Afiliadas, caso exista qualquer valor devido pela respectiva Afiliada para a Companhia em valor individual ou agregado superior ou igual a 10% (dez por cento) do ativo total da Companhia;
- (xix) Constatação, a qualquer tempo, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, de que qualquer declaração prestada nos Documentos da Operação pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor é falsa, inconsistente, incorreta, incompleta, insuficiente ou enganosa;
- (xx) Não cumprimento dos prazos para prenotação e registro, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia, nos termos deste Lastro e dos respectivos Contratos de Garantia;
- (xxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, obrigatórias para o regular exercício das atividades pela Companhia, incluindo mas não se limitando a toda e qualquer licença e/ou autorização emitida pela Caixa Econômica Federal para atuação com o Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outra denominação futura dada ao mesmo programa),

conforme aplicável, nos termos da legislação aplicável exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo;

- (xxii) Interrupção integral das atividades da Companhia por um período superior a 5 (cinco) Dias Úteis, por revogação, suspensão ou extinção das renovações das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças (inclusive as ambientais necessárias para o exercício de suas atividades);
- (xxiii) Interrupção integral das atividades da Companhia por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, em decorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial que implique perda da propriedade ou posse direta dos ativos da Companhia em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) dos ativos de titularidade da Companhia na Data de Emissão;
- (xxiv) Extinção, resolução ou rescisão de contratos necessários às atividades da Companhia em decorrência do inadimplemento, que representem, a partir desta data, montante, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data e que possam paralisar as atividades da Companhia, exceto caso a Companhia tenha regularizado o referido inadimplemento em até 5 (cinco) Dias Úteis ou esteja comprovadamente em boa fé, contestando o inadimplemento ou a exigibilidade de pagamento;
- (xxv) Descumprimento, pela Companhia, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral, a partir desta data, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto se (i) dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de decisão (ou se dentro de eventual prazo legal, o que for menor), a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional concedendo efeito suspensivo sobre a decisão, sendo certo, no entanto, que, se o referido efeito suspensivo deixar de ser aplicável e, ato contínuo, a decisão for descumprida, esse descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado ou (ii) forem prestadas garantias suficientes em juízo;
- (xxvi) Caso, após a Data da Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es), por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação da Legislação Socioambiental;
- (xxvii) Violação pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como pelas respectivas Afiliadas (ou, ainda, contra respectivos administradores, funcionários e representantes) de qualquer dispositivo legal, regulatório ou de autoridade autorreguladora, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública,

incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis;

- (xxviii) Caso a Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como respectivas Afiliadas não cumpra a legislação ambiental e de segurança do trabalho em vigor, adotando as medidas necessárias, destinadas a coibir e mitigar eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores;
- (xxix) Caso a Companhia e/ou qualquer Garantidor realize (ou prometa realizar), por qualquer forma ou meio, a cessão, venda, alienação, disposição, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de cessão, transferência ou disposição (inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, a qualquer terceiro, de (a) suas obrigações assumidas em qualquer dos Documentos da Operação; (b) qualquer Garantia; e/ou (c) qualquer ativo objeto de Garantia, ressalvado o direito sobre a gestão e comercialização dos Direitos Creditórios inadimplidos por prazo superior a 90 (noventa) dias, após liberados, conforme previsto na Cláusula 7.4.3 acima, bem como alienação das Participações, exclusivamente na forma admitida na Cláusula 4.1. (xvii) do(s) Contrato(s) de AFP;
- (xxx) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxi) Caso a Companhia não obtenha os registros aplicáveis, incluindo o prazo de registro da Alienação Fiduciária, dentro dos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- (xxxii) Questionamento judicial, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Afiliadas, de quaisquer Documentos da Operação, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura ou das Garantias;
- (xxxiii) Caso não seja comprovada pela Companhia, a quitação ou amortização extraordinária parcial das Dívidas Existentes (incluindo eventuais acréscimos, multas e/ou qualquer valor adicional relacionado às Dívidas Existentes) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Integralização (Debêntures);
- (xxxiv) Caso não sejam contratados, em até 18 (dezoito) meses contados do início do processo de contrato de abertura de crédito e mútuo (conforme documentação a ser disponibilizada pela Companhia conforme procedimento da instituição financeira contratada), os financiamentos, pelas respectivas sociedades, perante instituição financeira de primeira linha, para financiar os custos e despesas necessários à conclusão das obras do(s) respectivo(s) empreendimentos, cujos Direitos Creditórios sejam objeto de CF; e
- (xxxv) Descumprimento de obrigação pecuniária pela Companhia, de instrumento(s) financeiros, como empréstimos, financiamentos, desconto de duplicatas, contratos de derivativos (incluindo, aqueles envolvidos em operações nos mercados financeiro e/ou de capitais, em que seja parte a Companhia, cujo valor devido e imediatamente exigível de forma individual ou agregada seja igual ou superior ao montante total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de

reais) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se forem prestadas garantias suficiente em juízo dentro do prazo aqui previsto, ou que referido descumprimento seja remediado.

8.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos. Sem prejuízo do disposto acima, e exclusivamente na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

- (i) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer obrigação pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia e/ou qualquer do(s) Garantidor(es) das obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora e desde que aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;
- (iii) Pedido, pela Companhia, a qualquer credor, ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de pedido de autofalência, pela Companhia;
- (iv) Transformação da forma societária da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei 6.404;
- (v) Alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da 6.404, exceto (i) mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora; (ii) nas hipóteses de extinção ou liquidação de qualquer Garantidor em decorrência da conclusão dos projetos da sociedade; e (iii) na hipótese de transferência do controle acionário para companhias com classificação de rating nacional AA, equivalente ou superior, atribuída pelas agências Standard & Poor's, Fitch Ratings, e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes na República Federativa do Brasil;
- (vi) (1) Incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Companhia por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Companhia; e/ou (3) transferência do controle acionário que resulte na alteração dos controladores finais da Companhia; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos subitens (1) e (2) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participe exclusivamente a Companhia e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Companhia em mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Companhia possua participação minoritária;

- (vii) Alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, de forma a resultar em alteração da atividade principal da Emissora;
- (viii) Redução de capital social da Companhia, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto se expressamente aprovado pela Debenturista após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;
- (ix) Distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições aos seus acionistas (exceto por eventuais distribuições legalmente obrigatórias), caso a Companhia e/ou qualquer Garantidor esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;
- (x) Caso seja constatada ou declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, total ou parcial, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer obrigação assumida pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (xi) Extinção, liquidação ou dissolução da Companhia e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo, no entanto, que a extinção, liquidação ou dissolução de qualquer Garantidor, exclusivamente como consequência da conclusão do respectivo projeto desenvolvido, não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado; e
- (xii) Caso seja comprovado que a Companhia utilizou recursos captados por meio da Operação de forma diversa da exigida neste instrumento.

8.1.2. A Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da sua ocorrência, observado, no entanto, que o descumprimento desse dever não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previstos nos Documentos da Operação.

8.1.3. O descumprimento do dever da Companhia e do(s) Garantidor(es) de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI.

8.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

8.2.1. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

8.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Debêntures, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

8.3.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

8.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O não vencimento antecipado será declarado pelos Titulares dos CRI, nos termos acima e, se não declarado, alcançará necessariamente todas as Debêntures. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, acrescido dos demais encargos, caso não ocorra a deliberação pelo não vencimento antecipado das Debêntures por qualquer motivo, incluindo, no caso de, após efetuadas as convocações para realização da Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida Assembleia (CRI) em primeira e segunda convocações.

8.5. Pagamento. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer do(s) Garantidor(es), incluindo eventuais Encargos Moratórios, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

CLÁUSULA NONA

DESPESAS

9.1. Despesas. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Companhia, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

9.2. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Companhia:

- (i) As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e

(ii) As demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes, serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos oriundos do Fundo de Despesas. Sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, tais despesas serão suportadas diretamente pela Companhia, observada a obrigação da Companhia de recompor o referido Fundo, nos termos da Cláusula Quinta.

9.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

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

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

9.2.5. As Partes concordam, ainda, que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Juntas Comerciais, serão pagas diretamente pela Companhia e/ou pelo Garantidor, conforme o caso.

9.3. Reembolso de Despesas. A Companhia se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, e por esta razoavelmente incorrida, às expensas do Patrimônio Separado, no valor de até R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), cujos recursos serão

direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Companhia.

9.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 21 (vinte e um) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Companhia, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Companhia.

9.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.4. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, sejam pagas diretamente pela Companhia ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

CLÁUSULA DEZ

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS DEBÊNTURES

10.1. Assembleia de Titulares das Debêntures. Nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, e na Resolução CVM 81, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (Debêntures) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

10.2. Local. A Assembleia (Debêntures) será realizada na sede da Companhia, em São Paulo, Estado de São Paulo e/ou por meio exclusivamente digital.

10.3. Convocação. A Assembleia (Debêntures) poderá ser convocada: (i) pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es); ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

10.4. Instalação. A Assembleia (Debêntures) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Debêntures que representem metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.4.1. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia (Debêntures) a que comparecerem todos os titulares de Debêntures, presencial ou virtualmente.

10.5. Comparecimento da Companhia. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia nas Assembleias (Debêntures), exceto quando formalmente solicitado pela Securitizadora ou por qualquer Titular dos CRI, hipótese em que será obrigatória.

10.6. Presidência. A presidência da Assembleia (Debêntures) caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia (Debêntures), por maioria de votos dos presentes.

10.7. Deliberação. Observado o disposto na Cláusula 10.8., nas deliberações da Assembleia (Debêntures), a cada Debênture caberá um voto. Exceto se de outra forma estabelecido neste instrumento, as deliberações serão tomadas por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma, das Debêntures em circulação, em primeira ou em segunda convocações, observado o disposto na Cláusula 10.3., bem como que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias (Debêntures).

10.8. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (Debêntures) convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

10.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Debêntures pertencerem ao patrimônio separado dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (Debêntures), uma vez que, em razão do acima disposto, este será substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

10.8.2. Em vista da vinculação aos CRI mencionada na Cláusula 10.8., a Companhia e o(s) Garantidor(es) têm ciência e concorda que em razão do Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos aos titulares das Debêntures, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

CLÁUSULA ONZE

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

11.1. Obrigações da Companhia e do(s) Garantidor(es). Observadas as demais obrigações previstas neste instrumento, a Companhia e o(s) Garantidor(es), conforme o caso, se obrigam, individualmente, ainda, a:

- (i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:
 - (a) Em relação à Companhia: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;
 - (b) Em relação à Companhia: Até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, cópia das demonstrações financeiras do exercício encerrado, devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM;

- (c) Em relação aos Garantidores: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado;
 - (d) Em relação aos Fiadores: até o 15º (décimo quinto) dia contado da data de encerramento do prazo para entrega da declaração de imposto de renda pessoa física relativa ao respectivo exercício encerrado;
 - (e) Qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente após o conhecimento;
 - (f) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es) de efetuar o pontual cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento;
 - (g) Anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do “**Anexo – Modelo de Declaração Anual**”; e
 - (h) Qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, respeitado os prazos já previstos no documento, em não ocorrendo previsão específica, aplicar-se-á o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes.
- (ii) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei 6.404, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, e conforme aplicável;
 - (iii) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, nos termos da Cláusula Oitava, incluindo, mas não se limitando a:
 - (a) Todos os custos relativos ao registro das CCI e dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;

- (b) Registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como este instrumento, seus eventuais aditamentos, e os Atos Societários; e
- (c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante e registradora das CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador, Banco Administrador, Agente de Monitoramento, assessores legais, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) Comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como, no mesmo prazo, a contar do respectivo conhecimento, sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças obrigatórias para o seu funcionamento desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) Comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da ocorrência, sobre quaisquer eventos operacionais ou alterações financeiras que possam causar um Efeito Adverso Relevante, que correspondam, de forma individual ou agregada, a montante igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo da Companhia;
- (vii) Comparecer a Assembleias (CRI) sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (viii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;
- (ix) Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia, conforme aplicáveis, e necessárias para permitir o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações, ressalvados os casos em que a Companhia possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos

em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

- (x) Recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;
- (xi) Cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, 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;
- (xii) Cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Companhia, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial. A Companhia obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências socioambientais exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;
- (xiii) Cumprir, e fazer com que suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, agindo em seu nome cumpram, as leis e regulamentos nacionais e internacionais aplicáveis contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xiv) Notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis sobre qualquer alteração das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento de suas obrigações decorrentes deste instrumento e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Companhia;
- (xv) Adotar as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;

- (xvi) Orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
- (xvii) Não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;
- (xviii) Manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;
- (xix) Manter as suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea (a) do item (i) da Cláusula 10.1., observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado”, no que tange à um parecer “com abstenção ou negativa de opinião”;
- (xx) Cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e da ANBIMA, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxi) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos, autorregulações e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;
- (xxii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxiii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxiv) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Afiliadas e seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes,

observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental;

- (xxv) Contratar, e manter contratada até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, Empresa de Consultoria e Avaliação ESG responsável pela elaboração anual de relatório de Debênture Social e CRI Social;
- (xxvi) Contratar, e manter contratado até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, Agente de Monitoramento;
- (xxvii) A partir da data de assinatura deste instrumento, a Companhia se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos, devidamente comprovados, sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Companhia neste Lastro e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Companhia, e (iii) demandas, ações ou processos promovidos por terceiros interessados, para discutir as obrigações contraídas pela Companhia neste Lastro, ficando a Companhia obrigada a requerer a exclusão da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda, ação ou processo acima relacionado.

11.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas por este instrumento e demais Documentos da Operação, a Companhia e os Garantidores obrigam-se a desempenhar, e fazer com que suas respectivas Afiliadas desempenhem suas atividades em estrita observância às melhores práticas e padrões de mercado, em operações próprias e entre Afiliadas, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

CLÁUSULA DOZE

DECLARAÇÕES E GARANTIAS

12.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

- (iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações nela assumidas:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, regulatória, de autoridade autorreguladora, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados;
 - (c) Não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários.
- (v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) Não depende economicamente de nenhuma das outras Partes;
- (vii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (ix) Dispõe de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;
- (x) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xi) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
- (xii) A emissão das Debêntures e celebração deste instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129

e 130 da Lei 11.101;

- (xiii) Os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência;
- (xiv) Revisou e concorda com as disposições contidas em todos os Documentos da Operação dos quais é signatária;
- (xv) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (xvi) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- (xvii) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento.

12.2. Declarações da Companhia e do(s) Garantidor(es). A Companhia e, conforme o caso, o(s) Garantidor(es), declaram e garantem, na data da assinatura deste Lastro, que:

- (i) É uma companhia devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) Está devidamente autorizada(o) e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste instrumento, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, à realização da Emissão e à outorga das Garantias e da Fiança;
- (iii) Em relação ao Garantidor que seja pessoa física (conforme aplicável), é capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e seu respectivo estado civil é aquele previsto em sua respectiva qualificação;
- (iv) A celebração, os termos e condições deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e da Oferta e a outorga das Garantias e da Fiança, observados os Ônus Vigentes (a) não infringem (a.1) qualquer disposição legal, regulatória, autorregulatória, contrato ou instrumento do qual seja parte; (a.2) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos; (b) nem resultarão: (b.1) em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b.2) em

rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (b.3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Companhia (exceto pelas Garantias prestadas pela Companhia);

- (v) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório, autorregulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou para a realização da Emissão e da Oferta e a outorga das Garantias e da Fiança, exceto por aqueles previstos neste instrumento e nos demais Documentos da Operação;
- (vi) O Lastro constitui obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil;
- (vii) Possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades atuais, sendo que, até a presente data, não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas, e que impeça o regular exercício de suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
- (viii) Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia e/ou os Garantidores, conforme aplicável, fora do curso normal de seus negócios, não houve qualquer alteração relevante no capital social ou aumento substancial do seu endividamento;
- (ix) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;
- (x) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (xi) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras

obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial, desde que obtido o provimento jurisdicional no sentido de suspender a exigibilidade do tributo em questão;

- (xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, a quais estão válidas e vigentes;
- (xiii) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xiv) Cumpre e seguirá cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xv) Não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar impacto em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este instrumento e/ou nos Documentos da Operação;
- (xvi) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação ou para a realização da Emissão e a outorga das Garantias e da Fiança;
- (xvii) As demonstrações financeiras auditadas (se aplicável) referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como as correspondentes demonstrações de resultado referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, em seu melhor conhecimento, de maneira adequada sua respectiva situação financeira na aludida data e os resultados operacionais referentes ao período encerrado em tal data;
- (xviii) Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica;
- (xix) Não há fatos relativos à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es) e/ou às Debêntures que, até a Data de Emissão, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no

contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste instrumento seja enganosa, incorreta ou inverídica;

- (xx) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xxi) Está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xxii) As informações prestadas até a data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (xxiii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xxiv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;
- (xxv) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (xxvi) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;
- (xxvii) Não tem conhecimento da existência contra si, respectivas Afiliadas e/ou seus respectivos Representantes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxviii) Não existe qualquer processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is), ou à área adjacente a estes, até a presente data;

- (xxix) Não existe qualquer processo de aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado aos Imóveis;
- (xxx) Não existe qualquer processo de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o(s) Imóvel(is);
- (xxxii) Não existe qualquer multa administrativa relacionada ao(s) Imóvel(is);
- (xxxiii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental relacionada aos Imóveis que possa afetar a sua aquisição e/ou desenvolvimento, e não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja em fins de ser feita;
- (xxxiiii) Conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.

12.3. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, consistentes corretas, completas e suficientes nesta data e na Data de Integralização dos CRI e Data de Integralização de Debêntures.

12.4. Fatos Posteriores. A Companhia e/ou o respectivo Garantidor deverá comunicar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas.

CLÁUSULA TREZE COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações. Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, o, no caso de comunicações realizadas correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Sugoi S.A.
Dahab Brasil S.A.
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.
Sugoi Residencial I SPE Ltda.
Sugoi Residencial V SPE Ltda.
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.
Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.
Residencial São Mateus SPE Ltda.
Residencial São José SPE Ltda.
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ronaldo Yoshio Akagui

Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

13.1.1. A Companhia e o(s) Garantidor(es) se comprometem a manter a Securitizadora informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por quaisquer das Partes ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA QUATORZE

INDENIZAÇÃO

14.1. Indenização. A Companhia obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste Lastro, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

14.1.1. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula 14.1. será realizado pela Companhia no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

14.1.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Companhia, a Securitizadora deverá notificar a Companhia, conforme o caso, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Companhia possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Companhia e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Companhia não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

14.1.3. O pagamento previsto na Cláusula 14.1. abrange inclusive:

- (i) Honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Lastro, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa;
- (ii) Quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão do Lastro a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

14.1.4. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Companhia, os montantes restituídos.

14.1.5. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula Quatorze deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Lastro.

CLÁUSULA QUINZE

TRIBUTOS, ENCARGOS E TARIFAS

15.1. Tributos. Ficarão a cargo da Companhia, quando aplicável, todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido à Securitizadora deste instrumento, bem como todos os tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Companhia à Securitizadora no âmbito do presente instrumento, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos

dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado a, dos valores correspondentes ao ISS, ao PIS, à CSLL, à COFINS, ao IRRF, e outros que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes.

15.1.1. Da mesma forma, a Companhia desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação, ou mediante reembolso no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Companhia será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula Quinze, a Companhia se responsabiliza por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Companhia em até 2 (dois) dias corridos a contar do seu recebimento.

15.1.2. Os pagamentos devidos pela Companhia em razão deste instrumento deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Na hipótese de algum tributo passar a incidir sobre obrigação de pagamento da Companhia ou sobre o tratamento da receita da Securitizadora relacionada a este instrumento, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação (*gross-up*).

15.2. Comprovantes. A Companhia obriga-se a exibir à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sempre que solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre as suas atividades.

CLÁUSULA DEZESSEIS

CESSÃO

16.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZESSETE

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

17.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

17.3. Operação Estruturada. Por força da vinculação da presente Escritura de Emissão de Debêntures aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

17.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos Contratos de Garantia.

17.4.2. As Garantias e Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

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

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

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

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

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

17.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

17.8.1. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias e da Fiança, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias e/ou Fiança (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e
- (vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

17.8.2. Eventuais aditamentos realizados na forma da Cláusula 17.8.1 acima devem ser comunicados aos Titulares dos CRI no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de sua implementação, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

17.8.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Companhia e o(s) Garantidor(es) se comprometem a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido

pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

17.8.4. Os aditamentos a este instrumento serão arquivados na Junta Comercial e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. O arquivamento e o registro aqui previstos devem ser concluídos nos prazos previstos na Cláusula Primeira.

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

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

17.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida data de liquidação.

17.12. Proteção de Dados. A Companhia e o(s) Garantidor(res) declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

17.13. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

17.15. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) garantidor(es), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

17.15.1. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

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

17.17. Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A Companhia e os Garantidores deverão cumprir, bem como suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, conforme aplicável, deverão cumprir as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que (a) mantêm condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para o seu benefício, exclusivo ou não.

13.9.1 Caso a Securitizadora identifique a prática de crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, pela Companhia e/ou quaisquer de seus Representantes, tal(is) prática(s) constituirá(ão) uma violação material das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão de Debêntures e ensejará(ão) a aplicação das sanções legais, no âmbito civil e criminal, e no ressarcimento à Securitizadora e aos Titulares dos CRI por quaisquer perdas, danos e/ou prejuízos causados, sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, ficando a Companhia obrigada a realizar o resgate antecipado das Debêntures, e de tomar as demais medidas a que a Securitizadora tenha direito.

17.18. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

17.19. As Partes declaram e reconhecem que (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures está sendo firmada durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19 e foi assinada considerando o cenário atual na data de assinatura; (ii) resolveram firmar a presente Escritura de Emissão de Debêntures 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, uma vez que seus reflexos após este período não podem ser adequadamente mensurados ou quantificados para a Operação.

17.20. As Partes declaram, por si e por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, que cumprem e fazem cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deram e seguirão dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venham a se relacionar; e (c) abstiveram-se e seguirão se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não.

17.21. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

CLÁUSULA DEZOITO **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas de assinatura e anexos a seguir)

Sugoi S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugois.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugois.com.br

Opea Securitizadora S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

Dahab Brasil S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugois.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugois.com.br

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugois.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugois.com.br

Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugois.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugois.com.br

Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Flavio Luis Candian
Cargo: Procurador
CPF n.º: 065.298.468-16
E-mail: flavio.candian@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial São Mateus SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial São José SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui

Cargo: Diretor

CPF n.º: 294.538.768.-95

E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões

Cargo: Diretor

CPF n.º: 219.109.588-75

E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui

Cargo: Diretor

CPF n.º: 294.538.768.-95

E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões

Cargo: Diretor

CPF n.º: 219.109.588-75

E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

Ronaldo Yoshio Akagui

CPF n.º: 294.538.768-95

RG n.º: 35.227.358-6

E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

CPF n.º: 264.247.198 -57

RG n.º: 24.523.500-0

E-mail: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br

Flavia Costa Akagui

CPF n.º: 326.859.518-90

RG n.º: 42.620.819-5

E-mail: fakagui@gmail.com

Patricia Sanchez Casariego Pazinato

CPF n.º: 279.585.798-70

RG n.º: 23.466.546-4

E-mail: patriciasanchezarq.dec@gmail.com

Testemunhas

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

DEBÊNTURES (SÉRIE 1)

| # | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado |
|----|--------------------|-------|-------------|--------------|
| 1 | 17/jul/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 2 | 15/ago/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 3 | 15/set/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 4 | 16/out/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 5 | 16/nov/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 6 | 15/dez/23 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 7 | 15/jan/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 8 | 15/fev/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 9 | 15/mar/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 10 | 15/abr/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 11 | 15/mai/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 12 | 17/jun/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 13 | 15/jul/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 14 | 15/ago/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 15 | 16/set/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 16 | 15/out/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 17 | 18/nov/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 18 | 16/dez/24 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 19 | 15/jan/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 20 | 17/fev/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 21 | 17/mar/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 22 | 15/abr/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 23 | 15/mai/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 24 | 16/jun/25 | Sim | Sim | 0,5000% |
| 25 | 15/jul/25 | Sim | Sim | 2,0800% |
| 26 | 15/ago/25 | Sim | Sim | 2,1300% |
| 27 | 15/set/25 | Sim | Sim | 2,1700% |
| 28 | 15/out/25 | Sim | Sim | 2,2200% |
| 29 | 17/nov/25 | Sim | Sim | 2,2700% |
| 30 | 15/dez/25 | Sim | Sim | 2,3300% |
| 31 | 15/jan/26 | Sim | Sim | 2,3800% |
| 32 | 18/fev/26 | Sim | Sim | 2,4400% |
| 33 | 16/mar/26 | Sim | Sim | 2,5000% |
| 34 | 15/abr/26 | Sim | Sim | 2,5600% |
| 35 | 15/mai/26 | Sim | Sim | 2,6300% |
| 36 | 15/jun/26 | Sim | Sim | 2,7000% |
| 37 | 15/jul/26 | Sim | Sim | 2,7800% |
| 38 | 17/ago/26 | Sim | Sim | 2,8600% |
| 39 | 15/set/26 | Sim | Sim | 2,9400% |
| 40 | 15/out/26 | Sim | Sim | 3,0300% |
| 41 | 16/nov/26 | Sim | Sim | 3,1300% |
| 42 | 15/dez/26 | Sim | Sim | 3,2300% |

| | | | | |
|----|-----------|-----|-----|-----------|
| 43 | 15/jan/27 | Sim | Sim | 3,3300% |
| 44 | 15/fev/27 | Sim | Sim | 3,4500% |
| 45 | 15/mar/27 | Sim | Sim | 3,5700% |
| 46 | 15/abr/27 | Sim | Sim | 3,7000% |
| 47 | 17/mai/27 | Sim | Sim | 3,8500% |
| 48 | 15/jun/27 | Sim | Sim | 4,0000% |
| 49 | 15/jul/27 | Sim | Sim | 4,1700% |
| 50 | 16/ago/27 | Sim | Sim | 4,3500% |
| 51 | 15/set/27 | Sim | Sim | 4,5500% |
| 52 | 15/out/27 | Sim | Sim | 4,7600% |
| 53 | 16/nov/27 | Sim | Sim | 5,0000% |
| 54 | 15/dez/27 | Sim | Sim | 5,2600% |
| 55 | 17/jan/28 | Sim | Sim | 5,5600% |
| 56 | 15/fev/28 | Sim | Sim | 5,8800% |
| 57 | 15/mar/28 | Sim | Sim | 6,2500% |
| 58 | 17/abr/28 | Sim | Sim | 6,6700% |
| 59 | 15/mai/28 | Sim | Sim | 7,1400% |
| 60 | 16/jun/28 | Sim | Sim | 7,6900% |
| 61 | 17/jul/28 | Sim | Sim | 8,3300% |
| 62 | 15/ago/28 | Sim | Sim | 9,0900% |
| 63 | 15/set/28 | Sim | Sim | 10,0000% |
| 64 | 16/out/28 | Sim | Sim | 11,1100% |
| 65 | 16/nov/28 | Sim | Sim | 12,5000% |
| 66 | 15/dez/28 | Sim | Sim | 14,2900% |
| 67 | 15/jan/29 | Sim | Sim | 16,6700% |
| 68 | 15/fev/29 | Sim | Sim | 20,0000% |
| 69 | 15/mar/29 | Sim | Sim | 25,0000% |
| 70 | 16/abr/29 | Sim | Sim | 33,3300% |
| 71 | 15/mai/29 | Sim | Sim | 50,0000% |
| 72 | 15/jun/29 | Sim | Sim | 100,0000% |

DEBÊNTURES (SÉRIE 2)

| # | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado |
|----|--------------------|-------|-------------|--------------|
| 1 | 17/jul/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 15/ago/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 15/set/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 16/out/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 16/nov/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 15/dez/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 15/jan/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 15/fev/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 15/mar/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 15/abr/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 15/mai/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 17/jun/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 15/jul/24 | Sim | Sim | 0,7500% |
| 14 | 15/ago/24 | Sim | Sim | 0,7600% |

| | | | | |
|----|-----------|-----|-----|---------|
| 15 | 16/set/24 | Sim | Sim | 0,7600% |
| 16 | 15/out/24 | Sim | Sim | 0,7700% |
| 17 | 18/nov/24 | Sim | Sim | 0,7700% |
| 18 | 16/dez/24 | Sim | Sim | 0,7800% |
| 19 | 15/jan/25 | Sim | Sim | 0,7900% |
| 20 | 17/fev/25 | Sim | Sim | 0,7900% |
| 21 | 17/mar/25 | Sim | Sim | 0,8000% |
| 22 | 15/abr/25 | Sim | Sim | 0,8000% |
| 23 | 15/mai/25 | Sim | Sim | 0,8100% |
| 24 | 16/jun/25 | Sim | Sim | 0,8200% |
| 25 | 15/jul/25 | Sim | Sim | 1,1000% |
| 26 | 15/ago/25 | Sim | Sim | 1,1100% |
| 27 | 15/set/25 | Sim | Sim | 1,1200% |
| 28 | 15/out/25 | Sim | Sim | 1,1400% |
| 29 | 17/nov/25 | Sim | Sim | 1,1500% |
| 30 | 15/dez/25 | Sim | Sim | 1,1600% |
| 31 | 15/jan/26 | Sim | Sim | 1,1800% |
| 32 | 18/fev/26 | Sim | Sim | 1,1900% |
| 33 | 16/mar/26 | Sim | Sim | 1,2000% |
| 34 | 15/abr/26 | Sim | Sim | 1,2200% |
| 35 | 15/mai/26 | Sim | Sim | 1,2300% |
| 36 | 15/jun/26 | Sim | Sim | 1,2500% |
| 37 | 15/jul/26 | Sim | Sim | 1,9000% |
| 38 | 17/ago/26 | Sim | Sim | 1,9400% |
| 39 | 15/set/26 | Sim | Sim | 1,9700% |
| 40 | 15/out/26 | Sim | Sim | 2,0100% |
| 41 | 16/nov/26 | Sim | Sim | 2,0500% |
| 42 | 15/dez/26 | Sim | Sim | 2,1000% |
| 43 | 15/jan/27 | Sim | Sim | 2,1400% |
| 44 | 15/fev/27 | Sim | Sim | 2,1900% |
| 45 | 15/mar/27 | Sim | Sim | 2,2400% |
| 46 | 15/abr/27 | Sim | Sim | 2,2900% |
| 47 | 17/mai/27 | Sim | Sim | 2,3400% |
| 48 | 15/jun/27 | Sim | Sim | 2,4000% |
| 49 | 15/jul/27 | Sim | Sim | 3,2800% |
| 50 | 16/ago/27 | Sim | Sim | 3,3900% |
| 51 | 15/set/27 | Sim | Sim | 3,5100% |
| 52 | 15/out/27 | Sim | Sim | 3,6400% |
| 53 | 16/nov/27 | Sim | Sim | 3,7700% |
| 54 | 15/dez/27 | Sim | Sim | 3,9200% |
| 55 | 17/jan/28 | Sim | Sim | 4,0800% |
| 56 | 15/fev/28 | Sim | Sim | 4,2600% |
| 57 | 15/mar/28 | Sim | Sim | 4,4400% |
| 58 | 17/abr/28 | Sim | Sim | 5,2300% |
| 59 | 15/mai/28 | Sim | Sim | 6,1300% |
| 60 | 16/jun/28 | Sim | Sim | 6,5400% |
| 61 | 17/jul/28 | Sim | Sim | 6,9900% |
| 62 | 15/ago/28 | Sim | Sim | 7,5200% |

| | | | | |
|----|-----------|-----|-----|-----------|
| 63 | 15/set/28 | Sim | Sim | 8,9400% |
| 64 | 16/out/28 | Sim | Sim | 9,8200% |
| 65 | 16/nov/28 | Sim | Sim | 10,8900% |
| 66 | 15/dez/28 | Sim | Sim | 13,3300% |
| 67 | 15/jan/29 | Sim | Sim | 15,3800% |
| 68 | 15/fev/29 | Sim | Sim | 18,1800% |
| 69 | 15/mar/29 | Sim | Sim | 22,2200% |
| 70 | 16/abr/29 | Sim | Sim | 33,3300% |
| 71 | 15/mai/29 | Sim | Sim | 50,0000% |
| 72 | 15/jun/29 | Sim | Sim | 100,0000% |

ANEXO
CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Integralização das Debêntures possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, sendo certo eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a integralização das Debêntures e, portanto, a liberação de recursos à Companhia, somente será realizada se a implementação das Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora:

1. Condições Precedentes. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures possa ocorrer:

| # | Condição Precedente |
|---------|---|
| (i) | Assinatura de todos os Documentos da Operação |
| (ii) | Arquivamento da AGE perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (iii) | Arquivamento da RCA perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (iv) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da RCA (Dahab) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (v) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial I) perante a Junta Comercial do Estado do Acre |
| (vi) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial V) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (vii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial VI) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (viii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial IX) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (ix) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXII) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (x) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXVI) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xi) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXVIII) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXIX) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xiii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Bom Retiro) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xiv) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Colina) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xv) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Guarapiranga) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xvi) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Monte Serrat) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xvii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Parque do Carmo) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xviii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial São José) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xix) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial São Mateus) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xx) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia) perante a Junta Comercial do Estado do Acre |
| (xxi) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Varandas Jardim do Lago) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xxii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Varandas Jardim do Lago II) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |

| | |
|-----------|--|
| (xxiii) | Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Vista Cantareira) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo |
| (xxiv) | Publicação da RCA, nos termos do artigo 289 da Lei 6.404 |
| (xxv) | Inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures perante a Junta Comercial competente |
| (xxvi) | Inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, como titular das Debêntures |
| (xxvii) | Evidência do Protocolo da Escritura de Emissão de Debêntures perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP |
| (xxviii) | Evidência do protocolo do(s) Contrato(s) de CF, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes |
| (xxix) | Evidência do protocolo do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, somado ao protocolo do instrumento de ACS, perante a Junta Comercial competente |
| (xxx) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 62.982 perante o 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC |
| (xxxi) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 204.573 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP |
| (xxxii) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 11.360 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC |
| (xxxiii) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 11.361 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC |
| (xxxiv) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 230.016 perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP |
| (xxxv) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 230.017 perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP |
| (xxxvi) | Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 90.670 perante o Registro de Imóveis de Atibaia/SP |
| (xxxvii) | Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria |
| (xxxviii) | Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal |
| (xxxix) | Emissão da totalidade das Debêntures |
| (xxxx) | Registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 |
| (xxxxi) | Emissão da totalidade dos CRI |
| (xxxii) | Subscrição e integralização dos CRI |
| (xxxiii) | Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 |
| (xxxiv) | Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência perfeitamente formalizada pela Companhia |
| (xxxv) | Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento de nenhum dos <i>covenants</i> ou da Razão de Garantia, estabelecidos na Cláusula Sétima |

Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, bem como respectivos protocolos e/ou registros, quando assim exigido por lei, norma ou regulamentação.

ANEXO
IMÓVEL(S) GARANTIA

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 2.439 |
| Cartório | Registro de Imóveis de Francisco Morato |
| Endereço | Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP |
| Proprietário | Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj.52, Sala D1 – Vila Olimpia – São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 62.982 |
| Cartório | Registro de Imóveis de Rio Branco |
| Endereço | Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre |
| Proprietário | Sugoi Residencial I SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Cidade de Rio Branco, Estado do Acre, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514.0001-05 |

| | |
|---------------------|--|
| Matrícula | 122.533 |
| Cartório | 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP |
| Endereço | Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP |
| Proprietário | Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 122.532 |
| Cartório | 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP |
| Endereço | Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP |
| Proprietário | Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48; e Sugoi Residencial XXII SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 11.360 |
| Cartório | 2º Oficial de registro de imóveis Rio Branco |
| Endereço | Avenida Das Flores, S/N (Lote 03) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01) |
| Proprietário | Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 11.361 |
| Cartório | 2º Oficial de registro de imóveis Rio Branco |
| Endereço | Avenida Das Flores, S/N (Lote 02) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01) |
| Proprietário | Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60 |

| | |
|---------------------|--|
| Matrícula | 204.573 |
| Cartório | 1º Oficial de registro de imóveis de São Jose do Rio Preto |
| Endereço | Av. Anselmo Liso - S/N, Fazenda São Pedro - Jardim Nunes CEP. 15046-790, São José do Rio Preto São Paulo |
| Proprietário | Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09 |

| | |
|------------------|--|
| Matrícula | 230.016 |
| Cartório | 3º Registro de imóveis de Campinas |
| Endereço | Rua Dona Esmeralda Oliveira Mathias - Lote 01 - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-721, Campinas, São Paulo |

| | |
|---------------------|--|
| Proprietário | Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13 |
|---------------------|--|

| | |
|---------------------|--|
| Matrícula | 230.017 |
| Cartório | 3º Registro de imóveis de Campinas |
| Endereço | Rua Luiz Meschiatti - Lote 01-A - Quadra "A-2", Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-758, Campinas, São Paulo |
| Proprietário | Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78 |

| | |
|---------------------|--|
| Matrícula | 90.670 |
| Cartório | Oficial de registro de imóveis e anexos de Atibaia |
| Endereço | Rua Santo Rosa - Lote A7, Jardim do Alvinópolis, CEP.: 12943-050, Atibaia, São Paulo |
| Proprietário | Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25 |

ANEXO
IMÓVEL(IS) ONERADO(S)

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 2.439 |
| Cartório | Registro de Imóveis de Francisco Morato |
| Endereço | Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP |
| Proprietário | Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj.52, Sala D1 – Vila Olímpia – São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80 |

| | |
|---------------------|--|
| Matrícula | 122.533 |
| Cartório | 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP |
| Endereço | Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP |
| Proprietário | Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 122.532 |
| Cartório | 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP |
| Endereço | Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP |
| Proprietário | Sugoi Residencial XXII SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03 |

| | |
|---------------------|---|
| Matrícula | 62.982 |
| Cartório | Registro de Imóveis de Rio Branco |
| Endereço | Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre |
| Proprietário | Sugoi Residencial I SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Cidade de Rio Branco, Estado do Acre, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514.0001-05 |

ANEXO
PARTICIPAÇÕES ONERADAS

| Sociedade | CNPJ |
|---|--------------------|
| Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda. | 18.544.889/0001-33 |
| Residencial Guarapiranga SPE Ltda. | 24.083.451/0001-06 |
| Residencial São Mateus SPE Ltda. | 23.859.672.0001-52 |
| Sports Gardens Amazônia SPE Ltda. | 24.183.679.0001-60 |
| Sugoi Residencial V SPE Ltda. | 28.809.123/0001-97 |
| Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 19.381.073/0001-07 |

ANEXO
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) identificados na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”).

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

3. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a:

18.2.1. Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

18.2.2. Prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Companhia quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).

6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o

Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).

7. 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 presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo (“**Relatório Semestral**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. 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 deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

8. Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

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

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

14. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretirável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI 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 das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

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

| Imóvel | Sociedade Destinatária | Matrícula | Cartório | Uso dos Recursos | Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário | Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos | Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários |
|--|---|-----------|--|-------------------|---|---|--|
| MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1 | CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22 | 206.898 | 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS | EXECUÇÃO DE OBRAS | 4,63% | N/A | NÃO |
| MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1 | SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08 | 188.199 | 16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | EXECUÇÃO DE OBRAS | 4,80% | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01 | RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06 | 312.540 | 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | EXECUÇÃO DE OBRAS | 8,20% | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02 | | 312.541 | | | | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03 | | 312.543 | | | | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04 | | 312.544 | | | | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05 | | 312.545 | | | | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 06 | | 312.546 | | | | N/A | NÃO |
| MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 07 | | 312.547 | | | | N/A | NÃO |

| | | | | | | | |
|--|--|---------|--|-----------------------|--------|-------|-----|
| MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA") | SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA | 122.553 | 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ | EXECUÇÃO DE OBRAS | 50,00% | N/A | NÃO |
| RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1 | RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06 | 452.770 | 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | AQUISIÇÃO DE TERRENOS | 26,00% | N/A | NÃO |
| RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2 | | 376.659 | | | | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI | RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52 | 183.008 | 7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | EXECUÇÃO DE OBRAS | 5,83% | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI | | 183.009 | | | | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI | | 183.010 | | | | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA | | 183.011 | | | | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI | | 183.012 | | | | N/A | NÃO |
| VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA | | 183.013 | | | | N/A | NÃO |
| RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2 | SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60 | 11.359 | 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO | EXECUÇÃO DE OBRAS | | 0,54% | N/A |

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

| 1ºSemestre/23 | 2ºSemestre/23 | 1ºSemestre/24 | 2ºSemestre/24 | 1ºSemestre/25 | 2ºSemestre/25 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| R\$ 100.000.000,00 | R\$ 0 |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, 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 Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Companhia é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R\$)

| | |
|-----------------|------------------------|
| 01 a 12 de 2020 | R\$ 115.646.693 |
| 01 a 12 de 2021 | R\$ 80.385.186 |
| 01 a 12 de 2022 | R\$ 106.432.845 |
| Total | R\$ 302.464.726 |

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Companhia**” ou “**Emissora**”), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” ou “**Lastro**”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

| Denominação do Imóvel Destinatário | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição e/ou reforma | Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros | Comprovante de pagamento | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|------------------------------------|--------------|----------------------|----------|--------------------|--|---|--------------------------|---|-------------------------|
| [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] | [==] |
| Total destinado no semestre | | | | | | | | | [==] % |
| Valor desembolsado | | | | | | | | | R\$ [==] |
| Saldo a destinar | | | | | | | | | R\$ [==] |
| Valor Total da Oferta | | | | | | | | | R\$ [==] |

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

Declaro, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

[=]
Nome: [=]
CPF n.º: [=]

ANEXO
MODELO DE ADITAMENTO

[==] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoí S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Sugoí S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidor (conforme definido abaixo) (“**Companhia**” ou “**Emissora**”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de titular das Debêntures (“**Debenturista**” ou “**Securitizadora**”);

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Dahab**”);

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial Colina**”);

Sugoí Residencial I SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1.710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial I**”);

Sugoí Residencial V SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Cavalheiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial V**”);

Sugoí Residencial VI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial VI**”);

Sugoí Residencial IX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial IX**”);

Sugoí Residencial XXII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial XXII**”);

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial XXVI**”);

Residencial Monte Serrat SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial Monte Serrat**”);

Residencial Guarapiranga SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial Guarapiranga**”);

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial Sports Gardens da Amazônia**”);

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial Parque do Carmo**”);

Residencial São Mateus SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial São Mateus**”);

Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial São José**”);

Residencial Bom Retiro SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF (“**Residencial Bom Retiro**”);

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Varandas Jardim do Lago**”);

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Varandas Jardim do Lago II**”);

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Vista Cantareira**”);

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial XXVIII**”);

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor (“**Residencial XXIX**”)

Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador (“**Ronaldo**”); e

Thiago de Oliveira Andrade Pazinato, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198-57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinato**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador (“**Thiago**”).

Sendo a Companhia, a Securitizadora e os Garantidores, doravante denominados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”;

CONSIDERANDO QUE

(A) em 24 de maio de 2023, a Companhia emitiu as Debêntures, por meio do no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” ou “**Lastro**”);

(B) As Debêntures foram subscritas pela Securitizadora;

(C) Em garantia às Obrigações Garantidas foram outorgadas em favor da Securitizadora, as Garantias e a Fiança previstas no Lastro e respectivos Contratos de Garantia;

(D) Uma vez que, na Data de Emissão, os contratos acima mencionados não haviam sido registrados na Junta Comercial, no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou no(s) Cartório(s) de Registros de Títulos e Documentos competentes, não estando, portanto, a constituição das referidas garantias reais aperfeiçoada, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que a primeira dessas garantias reais fosse devidamente aperfeiçoada;

(E) Nesse sentido, a [==] foi devidamente constituída, com todos os respectivos registros efetivamente concluídos e eventuais condições para tanto implementadas;

(F) A celebração deste aditamento independe de realização de Assembleia (CRI) ou de aprovação societária da Companhia;

(G) As palavras e os termos constantes deste instrumento 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 do presente instrumento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Lastro, bem como com as regras de interpretação estipuladas no referido instrumento; e

(H) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. (“Aditamento”).

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Aditamento. Por meio deste instrumento, as Partes resolvem aditar o Lastro de forma a formalizar a convolação das Debêntures em espécie com garantia real, de maneira que o Lastro será aditado da seguinte forma:

- (i) O nome da Escritura passará a ser “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.” sendo assim, em todos os lugares da Escritura onde se lê “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.” passa-se a ler “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.”;
- (ii) A definição de “Debêntures” e a Cláusula 4.3 do Lastro passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

| | |
|-------------------------------|--|
| “Debêntures” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2). |
| “Debêntures (Série 1)” | As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debêntures (Série 2)” | As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |

“4.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da Cláusula Quinta.”

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO E REGISTRO

2.1. Ratificação. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

2.1.1. A Companhia e os Garantidores, neste ato, ratificam integralmente as declarações prestadas no âmbito do Lastro, as quais permanecem válidas, verdadeiras, consistentes corretas, completas e suficientes na presente data.

2.2. Registro. O presente Aditamento será arquivado na Junta Comercial competente, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei 6.404, observada obrigação da Companhia em comprovar o referido registro à Securitizadora, e os prazos para tanto, conforme as regras estipuladas no Lastro.

2.2.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

| Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat) | | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------|
| Custos Flat | Recorrência | Valor Líquido | Gross-up | Valor Bruto | Recebedor |
| Fee de Emissão e Estruturação | Flat | R\$ 55.000,00 | 9,65% | R\$ 60.874,38 | Opea |
| Taxa de Administração | Flat | R\$ 3.200,00 | 19,53% | R\$ 3.976,64 | Opea |
| Agente Fiduciário | Flat | R\$ 15.000,00 | 12,15% | R\$ 17.074,56 | OT |
| Agente Fiduciário Implantação | Flat | R\$ 4.000,00 | 12,15% | R\$ 4.553,22 | OT |
| Instituição Custodiante CCI | Flat | R\$ 8.000,00 | 16,33% | R\$ 9.561,37 | Vórtx |
| Registro Lastro | Flat | R\$ 5.000,00 | 16,33% | R\$ 5.975,86 | Vórtx |
| Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R\$ 26.000,00 | 0,00% | R\$ 26.000,00 | B3 |
| Taxa de Registro da CCI | Flat | R\$ 1.000,00 | 0,00% | R\$ 1.000,00 | B3 |
| Liquidação Financeira | Flat | R\$ 214,90 | 0,00% | R\$ 214,90 | B3 |
| Transação | Flat | R\$ 1,00 | 0,00% | R\$ 1,00 | B3 |
| Custodia CCI | Flat | R\$ 1.100,00 | 0,00% | R\$ 1.100,00 | B3 |
| ANBIMA - Registro Base de Dados CRI | Flat | R\$ 2.979,00 | 0,00% | R\$ 2.979,00 | ANBIMA |
| ANBIMA - Registro Oferta Pública | Flat | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 | ANBIMA |
| Taxa CVM | Flat | R\$ 30.000,00 | 0,00% | R\$ 30.000,00 | CVM |
| Total | | R\$ 166.409,90 | | R\$ 178.225,92 | |

| Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes | | | | | |
|--|--------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Custos Recorrentes - Anualizados | Recorrência | Valor Líquido | Gross-up | Valor | Recebedor |
| Taxa de Administração | Mensal | R\$ 38.400,00 | 19,53% | R\$ 47.719,65 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R\$ 15.000,00 | 12,15% | R\$ 17.074,56 | OT |
| Instituição Custodiante CCI | Anual | R\$ 8.000,00 | 16,33% | R\$ 9.561,37 | Vórtx |
| Custodia CCI | Mensal | R\$ 13.200,00 | 0,00% | R\$ 13.200,00 | B3 |
| Banco Liquidante e Escriturador | Mensal | R\$ 500,00 | 16,33% | R\$ 500,00 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R\$ 3.200,00 | 0,00% | R\$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade do Patrimônio Separado | Mensal | R\$ 1.440,00 | 0,00% | R\$ 1.440,00 | VACC |
| Total Anualizado | | R\$ 79.740,00 | | R\$ 92.695,58 | |

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

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;
- (vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (viii) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Companhia, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (ii) Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A Companhia também deverá arcar com 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 neste item pela Companhia ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. A remuneração de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

- (iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e pela verificação da Destinação Futura, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre de verificação, sendo a primeira remuneração devida em 15 de julho de 2023 e a segunda em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia 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 a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos; as parcelas estipuladas na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias e Fiança; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”. Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;
- (iv) Remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (v) Remuneração do Banco Administrador, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;

- (vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros, da Conta Integralização e/ou da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

- (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
- (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão; e
- (xxi) Reembolso: As Despesas Recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora por meio de recursos do Patrimônio Separado, com a devida comprovação, deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

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

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias e Fiança integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.

(4) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

ANEXO FÓRMULAS

- (1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures (Série 1) será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IBGE**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures (Série 1) (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures (Série 1) incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (Série 1) (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 1) (valor nominal remanescente após amortização de principal e/ou atualização monetária a cada período), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do índice utilizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme abaixo definida) e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário das Debêntures (Série 1), no dia 15 de junho de 2023, será considerado “dut” = 23 (vinte e três) Dias Úteis;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de junho de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de maio de 2023, divulgado em junho de 2023;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

Sendo que:

O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dútil}}$$

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

Para fins de cálculo, considera-se como “Data de Aniversário”, as datas previstas no “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” (“**Data de Aniversário**”); e

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures (Série 1).

Se até a Data de Aniversário das Debêntures o NIK não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIK na apuração do Fator “C” um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“**Número Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

Observação:

- a) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- b) O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(2) Remuneração Debêntures (Série 1). A Remuneração das Debêntures (Série 1) será incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1), a partir da Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado de forma exponencial e cumulativa em regime de capitalização composta pro rata temporis por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100} \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

Taxa = 11,00 (onze inteiros);

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado à Remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização das Debêntures *pro rata temporis*.

Período de Capitalização: define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures ou data de resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

(3) Remuneração Debêntures (Série 2). A Remuneração das Debêntures (Série 2) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração (Série 2) acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização das Debêntures (Série 2), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização das Debêntures (Série 2) ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI over de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das Debêntures (Série 2), ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × *Fator Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

- (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 24 é um Dia Útil).
- (vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração (Série 2), deverá ser acrescido à Remuneração (Série 2) devida, um valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração (Série 2), com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração (Série 2) prevista acima.

(4) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão aqueles previstos no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.

(5) **Razões de Garantia AFI.** As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Razão de Garantias AFI: } \frac{\text{Valor dos Imóveis}}{(\text{Saldo Devedor} - \text{Disponibilidades})} \geq 120\%$$

Onde:

Valor dos Imóveis: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(6) **Razões de Garantia AFI (SP).** As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Razões de Garantias AFI (SP): } \frac{\text{Valor dos Imóveis SP}}{(\text{Saldo Devedor} - \text{Disponibilidades})} \geq 100\%$$

Onde:

Valor dos imóveis localizados no Estado de São Paulo: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada referente aos imóveis alienados fiduciariamente e que estão localizados no Estado de São Paulo, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(7) **Razões de Garantia CF.** As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula, observada, durante todo o prazo da Operação, a cascata prevista na Cláusula 7.7 (iii):

$$\text{Razões de Garantia CF: } \frac{\text{Saldo de Contratos Elegíveis}}{(\text{Saldo Devedor} - \text{Disponibilidades})}$$

Onde:

Saldo de Direitos Creditórios Elegíveis: valor financeiro fornecido pelo Agente de Monitoramento referente ao Saldo de Recebíveis (conforme abaixo definido) de todos os contratos provenientes de venda de imóveis na categoria Contrato Pró

Soluto sendo certo que somente serão considerados os contratos cujos clientes não possuam atraso superior a 90 (noventa) dias corridos.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

Saldo Recebíveis: Somatório do valor presente dos contratos Pró Soluto atrelados a operação e a receber pela Companhia e/ou por qualquer do(s) Garantidor(es) CF referente a venda de Unidades. Sendo o valor presente dado pela seguinte formula:

$$\text{Valor Presente Contratos} = \sum \frac{PMTs}{(1+i)^t}$$

PMTs = valor futuro de todas as parcelas de todos os contratos devidos para a Companhia na modalidade Pro-Soluto e atrelados a operação, sendo certo que serão consideradas somente as parcelas futuras até a data de vencimento do CRI. Para que não paire dúvidas, se o valor futuro envolver a correção monetária, a taxa de desconto i, conforme abaixo definida, deverá levar em consideração a correção monetária. Caso contrário, deve-se considerar somente a taxa de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano.

i = taxa de desconto a ser utilizada para o cálculo do Valor Presente Contratos sendo certo que:

- (a) Caso as PMTs, conforme definido acima, tenham correção monetária, a taxa de desconto i deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será IPCA + 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal.
- (b) Caso as PMTs, conforme definido acima, não tenham correção monetária, a taxa de desconto i não deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal.

t = tempo dos referidos contratos sendo certo que para cada parcela deverá ser utilizado o tempo daquela referida parcela. Para que não paire dúvidas, para uma parcela do mês 1, o t do referido contrato exemplo deverá ser 1. Para um 2º contrato, cuja parcela está no mês 2, o t do referido contrato exemplo deverá ser 2.

ANEXO

MODELO DE CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Pagamentos

As parcelas do preço serão pagas, através de boletos de cobrança bancária, emitidos em nome da [qualificação da securitizadora], enviados pela VENDEDORA para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo COMPRADOR na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da VENDEDORA, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

Os valores constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão pagos pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto acima.

Do Gravame da Unidade

Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, de Debêntures, a [qualificação da securitizadora] concedeu à VENDEDORA financiamento imobiliário, ocasião em que foram firmados os respectivos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e, somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida. A Alienação Fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.

A [qualificação da securitizadora], poderá, desde que a VENDEDORA, sua financiada, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.

Declarações

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures e do instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida.

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que os pagamentos constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão realizados pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto na Cláusula supra.

ANEXO
MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

À [Securizadora]

[==]

CEP [==], [==], [==]

At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

| Tema | Conteúdo |
|---|--|
| <u>Relatórios de Vendas e Recebimento</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Unidade (Torre, Bloco, Unidade) • Nome Cliente • Número do Contrato • Data da Venda • Valor Original do Contrato |
| <u>Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Unidade (Torre, Bloco, Unidade) • Nome Cliente • Número do Contrato • Número da Parcela • Data de Vencimento • Data do Pagamento • Valor Original da Parcela • Valor Corrigido da Parcela • Valor Pago Parcela • Valor de Multa/Juros |
| <u>Relatório de Distratos</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Unidade (Torre, Bloco, Unidade) • Nome Cliente • Número do Contrato • Data do Distrato • Valor de Devolução |
| <u>Relatório Extrato Bancário</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária • Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas |
| <u>Fluxo de Caixa</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojecção dos Valores à Incorrer |
| <u>Relatórios Complementares</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Balancetes. |
| <u>Relatório – Gestão de Cobrança</u> | <ul style="list-style-type: none"> • Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança • Projeções de Distratos. |

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

ANEXO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissora ou Companhia

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das debêntures (“Emissora” ou “Companhia”).

Debenturista ou Subscritor

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de titular de Debêntures (“Debenturista” ou “Securitizadora”).

Características da Emissão

Foram emitidas até 100.000 (cem mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 24 de maio de 2023 (“Debêntures”) por meio da celebração do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., firmado pela Companhia em 24 de maio de 2023 (“Escritura” e “Emissão”, respectivamente).

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Debêntures serão vinculados como lastro.

A Debenturista tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das debêntures, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

Os CRI serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, pelo coordenador líder e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 30 de março de 2023, e pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora em reunião realizada em 05 de maio de 2023, por meio da qual se aprovou, dentre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Cálculo da Subscrição

| <u>Quantidade</u> de <u>Debêntures</u> <u>subscritas</u> | <u>Série</u> das <u>Debêntures</u> <u>Subscritas</u> | <u>Valor</u> <u>Nominal</u> <u>Unitário:</u> | <u>Valor de integralização:</u> |
|--|--|--|---------------------------------|
| [==] | Série [==] | R\$ [==] ([==] reais) | Conforme previsto na Escritura |

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos na Escritura.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, [==] de [==] de [==].

São Paulo, [==] de [==] de [==].

Sugoi S.A.

Opea Securitizadora S.A.

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

Sugoi S.A.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo

At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

Debenturista:

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

ANEXO
DÍVIDAS EXISTENTES

| Dívidas Existentes |
|---|
| Cédula de Crédito Bancário n.º 2303200004, emitida em favor do Banco Modal S.A., em 20 de março de 2023, no valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). |
| Os certificados de recebíveis imobiliários da 39ª (trigésima nona) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora S.A., emitidos em 01 de dezembro de 2021, devidamente quitados nos termos do Termo de Quitação com Autorização de Baixa de Garantias emitido pela Travessia Securitizadora S.A., em 14 de abril de 2023, cujas garantias estão em processo de baixa perante as Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. |
| Os certificados de recebíveis imobiliários da 60ª (sexagésima) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora S.A., emitidos em 02 de junho de 2021, devidamente quitados nos termos do Termo de Quitação com Autorização de Baixa de Garantias emitido pela Travessia Securitizadora S.A., em 14 de abril de 2023, cujas garantias estão em processo de baixa perante as Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. |

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Companhia**”) em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora e pela **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de debenturista (“**Securitizadora**”) DECLARA, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:

- (i) Qualquer informação, dados, Ônus (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e ao(s) Imóvel(is) (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), que acarrete ou possa acarretar risco à Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ii) Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia ter deixado de ser válida ou de ser obtida;
- (iii) Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (iv) Qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e/ou
- (v) De dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Companhia, o(s) Imóvel(is), e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO ANUAL

[INSERIR EMISSORA E GARANTIDORES], vêm, por meio do presente, **declarar à Opea Securitizadora S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**”), que [não encontra em curso quaisquer Eventos” de Vencimento Antecipado previstos nas Cláusulas 8.1 e 8.1.1 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoí S.A. (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”) {ou} [verificou a ocorrência do(s) seguinte(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado [=]].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO
MODELO DO CONTRATO DE AFI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

[●]

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

SUGOI S.A.

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I

PARTES

[•], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] (“[•]”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] (“**Opea**”); e

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interveniente, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] (“**Sugoi**”).

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

| | |
|---|--|
| “Adquirentes” | São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto. |
| “Agente de Monitoramento” | É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40. |
| “Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI” | A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34. |

| | |
|--|--|
| <p>“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”</p> | <p>A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.</p> |
| <p>“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP”</p> | <p>A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.</p> |
| <p>“ANBIMA”</p> | <p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.</p> |
| <p>“Anúncio de Encerramento”</p> | <p>O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160</p> |
| <p>“Anúncio de Início”</p> | <p>O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p> |
| <p>“Assessor Legal Autorizado”</p> | <p>É o escritório de advocacia que será contratado para realizar a auditoria legal do(s) novo(s) imóvel(is) e emissão de relatório de auditoria. O escritório de advocacia a ser contratado pode ser qualquer um dos seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados; (ii) Campos Mello e Campos Mello Sociedade de Advogados; (iii) Pinheiro Guimarães e Meissner Sociedade de Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; (v) Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados; (vi) Feldmann Sociedade de Advogados; (vii) Stocche, Forbes, Filizzola, Clapis, Passaro e Meyer Sociedade de Advogados; e (viii) Lotufo & Cordelli Advogados. |
| <p>“Atualização Monetária”</p> | <p>A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.</p> |
| <p>“Aviso ao Mercado”</p> | <p>O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p> |

| | |
|--|--|
| “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3” | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “Banco Administrador” ou “Caixa Econômica Federal” | A Caixa Econômica Federal , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia. |
| “Boletim de Subscrição” | O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro. |
| “CCI” | Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI. |
| “Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF” | A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF. |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. |
| “Código Civil” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “Companhia” ou “Devedora” | A Sugoi . |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”. |
| “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização” | A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização”. |
| “Conta Vinculada Companhia” | A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como “Conta Vinculada Companhia”. |
| “Contrato(s) de AFI” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de |

| | |
|---|---|
| | fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI, incluindo o presente Contrato. |
| “Contrato” | O presente instrumento. |
| “Contrato(s) de AFP” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP. |
| “Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP. |
| “Contrato(s) de CF” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF. |
| “Contrato da Conta Vinculada Companhia” | O <i>Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT</i> , a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora. |
| “Contrato de Distribuição” | O <i>Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.</i> , celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado. |
| “Contrato de Monitoramento” | O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora. |
| “Contratos de Garantia” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>(v) Contrato(s) de CF; e</p> <p>(vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.</p> |
| “Contrato(s) Pró-Soluto” | <p>Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos.</p> |
| “Coordenador Líder” | <p>A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização.</p> |
| “CPF” | <p>O Cadastro de Pessoas Físicas.</p> |
| “Créditos Imobiliários” | <p>Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.</p> |

| | |
|---|---|
| “CRI” | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª Emissão da Securitizadora. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Verificação” | O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre. |
| “Data Prevista para o Primeiro Leilão Público” | A data correspondente ao prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária. |
| “Debêntures” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2). |
| “Debêntures (Série 1)” | As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debêntures (Série 2)” | As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Decreto Lei n.º 911” | O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado. |
| “Demanda” | Qualquer questionamento, na esfera judicial ou extrajudicial, seja por parte da Fiduciante e/ou de terceiros, e/ou contra si mesma, que possa impactar direta ou indiretamente a presente garantia. |
| “Despesas” | O conjunto de despesas indicadas na Cláusula 5.2 e seguintes. |
| “Dia(s) Útil(eis)” | É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| “Direitos Creditórios” | Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contrato(s) Pró Soluta, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição |

| | |
|---------------------------------|---|
| | das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contrato(s) Pró Soluta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contrato(s) Pró Soluta. |
| “Distribuições” | São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal. |
| “Dívidas Existentes” | As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro. |
| “Documentos da Operação” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. |
| “Emissão das Debêntures” | A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro. |

| | |
|-------------------------------|--|
| “Emissão dos CRI” | A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização. |
| “Empreendimento” | O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s). |
| “Empresa Especializada” | <p>É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Engebanc Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) CBRE Serviços do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) RVW Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00. |
| “Encargos Moratórios” | <p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito. |
| “Escritura de Emissão de CCI” | O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas. |

| | |
|---|--|
| “Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Lastro” | A <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoí S.A.</i> , celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es). |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro. |
| “Fiador(es)” | São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como “Fiador(es)” no Lastro. |
| “Fiança” | A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação. |
| “Fiduciante” | A [●]. |
| “Fiduciária” ou “Securitizadora” | A Opea. |
| “Fundo de Despesas” | O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na cláusula no Lastro. |
| “Fundo de Juros” | O fundo de juros que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “Fundo de Reserva” | O fundo de reserva, que conterà, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro. |
| “Fundo(s)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| “Garantias” | São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada da Companhia; e (vi) Conta Integralização. |
| “Garantidor(es) AFI” | É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificadas como “Garantidor(es) AFI” no Lastro. |
| “Garantidor(es) AFP” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações no âmbito da(s) AFP, identificadas como “Garantidor(es) AFP” no Lastro. |
| “Garantidor(es) CF” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificadas como “Garantidor(es) CF” no Lastro. |
| “Garantidor(es)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF. |
| “IBGE” | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Imóvel(is) Destinatário(s)” | O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificados no Lastro. |
| “Imóvel(is) Garantia” | O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia” . |
| “Imóvel(is) Onerado(s)” | Os Imóveis identificados no “Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)” do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia. |
| “Imóvel(is)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e |

| | |
|--|--|
| | (ii) Imóvel(is) Garantia. |
| “Instituição Custodiante” ou “Escriturador” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE. |
| “IPTU” | O Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| “Lâmina” | A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997. |
| “Lei 9.514” | A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. |

| | |
|---------------------------------|--|
| “Lei 14.430” | A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “Leilão(ões) Público(s)” | O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária. |
| “Mora” | A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da Cláusula 4.1. do presente instrumento. |
| “MP 2.200-2” | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “Obrigações Garantidas” | <p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida</p> |

| | |
|--|--|
| | obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança. |
| “Oferta” | A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” | É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior. |
| “Ônus Vigentes” | A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídos para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes. |
| “Operação” | A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação. |
| “Partes” | Os signatários deste instrumento. |
| “Participações” | As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta. |
| “Participações Oneradas” | As quotas do capital social das sociedades identificadas no “Anexo – Participações Oneradas” do Lastro que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações. |
| “Patrimônio Separado” | O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | <p>qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização; (v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário. |
| “Pedido de Reserva” | Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta. |
| “Prospecto Preliminar” | O <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora</i> , elaborado nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Prospecto Definitivo” | O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora</i> , elaborado nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Prospecto” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo. |
| “Razões de Garantia AFI” | As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no Lastro. |
| “Razões de Garantia AFI (SP)” | As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas” . |
| “Razões de Garantia CF” | <p>As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da data de assinatura do Lastro e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito:</p> <p>(a) Do momento da 1ª integralização até o 12º mês (inclusive) $\geq 30\%$ do Risco de Crédito;</p> <p>(b) Do 12º mês (exclusive) até o 24º mês (inclusive) $\geq 35\%$ do Risco de Crédito;</p> <p>(c) Do 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) $\geq 45\%$ do Risco de Crédito;</p> <p>(d) Do 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) $\geq 50\%$ do Risco de Crédito; e</p> <p>(e) Do 48º mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures $\geq 120\%$ do Risco de Crédito.</p> <p>Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas” do Lastro.</p> |
| “Razões de Garantia” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Razões de Garantia AFI;</p> <p>(ii) Razões de Garantia AFI (SP); e</p> <p>(iii) Razões de Garantia CF.</p> |
| “Relatório de Monitoramento” | O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluta e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento. |
| “Remuneração” | A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021. |

| | |
|--|---|
| “Resolução CVM 160” | A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022. |
| “Risco de Crédito” | Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva. |
| “Sociedade(s)” | A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como “Sociedade(s)” no Lastro. |
| “Taxa DI” | A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br). |
| “Termos de Quitação” | Os termos de quitação de cada uma das Dívidas Existentes, perfeitamente formalizados pelo credor da Dívida Existente, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, a formalização do pagamento das Dívidas Existentes com a consequente liberação de toda e qualquer garantia vinculada às referidas operações, especialmente, mas não apenas, o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e as Participações Oneradas. |
| “Termo de Securitização” | <i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI. |
| “Unidades” | São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) respectivo(s) Contrato(s) Pró-Soluto. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes. |
| “Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público” | Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda das Despesas. |
| “Valor de Venda” | O valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme previsto na Cláusula 6.1. |

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

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças celebrado entre [●], a Opea Securitizadora S.A. e a Sugoí S.A.

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO III

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Companhia emitiu as Debêntures, as quais serão integralmente subscritas pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;
- (C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (D) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição;
- (E) A Fiduciante é a legítima proprietária e titular do(s) Imóvel(is) Garantia e tem interesse de o alienar fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;
- (F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, nos termos dos artigos 18 a 20 e 38 da Lei 9.514, disposições pertinentes do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO IV

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, descrito(s) e caracterizado(s) no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de

qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, bem como das futuras Unidades, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.1.3. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. Fica desde já expressamente ajustado que a Fiduciária estará obrigada a formalizar a liberação da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, quando aplicável, o que deverá ocorrer mediante celebração do termo de “Autorização para Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel”, na forma do “**Anexo – Modelo de Autorização para Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel**”, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de requerimento da Fiduciante nesse sentido, acompanhado dos documentos comprobatórios aplicáveis, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, observado o disposto nesta Cláusula e no Lastro.

1.1.3.1. A Fiduciante, em conjunto com a Devedora, conforme o caso, deverá enviar solicitação por escrito para a Fiduciária, informando sobre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, e requerendo a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia;

1.1.3.2. Para que a liberação prevista na Cláusula 1.1.3, acima, ocorra, a Fiduciária deverá verificar, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do requerimento da Fiduciante, em conjunto com a Devedora, que as Razões de Garantia AFI, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia CF estejam individualmente atendidas, bem como que permanecerão integralmente atendidas considerando a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia. Para fins de clareza, nos termos do Lastro, as Razões de Garantia AFI (SP) e as Razões de Garantia AFI devem estar adimplentes sendo desconsiderado o valor financeiro do(s) referido(s) Imóvel(is) Garantia que será(ão) liberado(s) para o registro de incorporação prevista acima.

1.1.3.3. Uma vez constatado, pela Fiduciária que as Razões de Garantia permanecerão individual e plenamente atendidas com a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, e desde que não tenha ocorrido, não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Fiduciária deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia.

1.1.3.4. Após 60 (sessenta) Dias Úteis contados cumulativamente, da (a) conclusão do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos da Cláusula 1.1.3; e (b) da contratação do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal e/ou junto a agente financeiro no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social no Imóvel (Garantia) aqui previsto, a Fiduciante, em conjunto com a Devedora deverão:

- (i) Disponibilizar à Fiduciária, relatório de auditoria societária da Fiduciante emitido por um Assessor Legal Autorizado, e cujo teor seja satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora, sendo certo que sua recusa somente ocorrerá de forma fundamentada;
- (ii) Outorgar a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis (presentes e futuros da Fiduciante em relação ao empreendimento a ser desenvolvido no(s) Imóvel(is) Garantia, em garantia das Obrigações Garantidas e em substituição a tal garantia fiduciária liberada, nos termos do modelo de Contrato de CF anexo ao Lastro, devendo o respectivo contrato de cessão fiduciária ser registrado perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias do respectivo Contrato de CF, nos termos e prazos estabelecidos no modelo aqui referido, às exclusivas expensas da Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 1.1.3.5. abaixo;
- (iii) Outorgar a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas ou ações, conforme o caso, de emissão da Fiduciante, em garantia das Obrigações Garantidas e em substituição a tal garantia fiduciária, nos termos do modelo de Contrato de AFP anexo ao Lastro, bem como seja celebrada a respectiva alteração do contrato social ou registro no livro de registro de ações, conforme o caso, devendo os respectivos instrumentos ser registrados perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias, bem como na competente junta comercial, nos termos e prazos estabelecidos no modelo aqui referido, às exclusivas expensas da Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 1.1.3.5. abaixo.
- (iv) Realizar o aditamento, se necessário, na Data de Verificação, do Contrato da Conta Vinculada Companhia, para a inclusão do respectivo Garantidor CF no referido instrumento, bem como atualização dos respectivos Direitos Creditórios que passarão a ser depositados na Conta Vinculada Companhia.

1.1.3.5. Caso seja constatado pela Fiduciária, em uma Data de Verificação ou no momento da constituição da cessão fiduciária nos termos da Cláusula 1.1.3.4., item (ii), acima, exclusivamente com base no último Relatório de Monitoramento disponível, que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito, a Fiduciante e Companhia estarão desobrigadas, não possuindo mais a obrigação, a constituir a CF do respectivo Imóvel Garantia, bem como a respectiva AFP, nos termos da Cláusula 1.1.3.4., item (ii) e (iii) acima.

1.1.3.6. Caso a Fiduciária constatare, após a verificação prevista na Cláusula 1.1.3.2., que (i) as Razões de Garantias AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) não estejam individualmente atendidas

e/ou que (ii) a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia resultarão no desenquadramento das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP), e desde que, em qualquer caso, não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Companhia deverá apresentar à Fiduciária, novo(s) imóvel(is) em substituição ao(s) Imóvel(is) Garantia que atendam, concomitantemente, os seguintes requisitos: (a) obtenção de laudo de avaliação emitido por uma Empresa Especializada, elaborado com base no método involutivo e com a descrição da existência de permuta do terreno do respectivo imóvel, conforme o caso; (b) obtenção de relatório de auditoria do(s) novo(s) imóvel(is) emitido por um Assessor Legal Autorizado sem qualquer tipo de ressalva, e cujo teor seja satisfatório a exclusivo critério da Securitizadora, sendo que a recusa deverá ser fundamentada, contemplando (b.1) análise dos aspectos jurídicos do(s) novo(s) imóvel(is) no que tange a registrais, ambientais, fiscais e de licenciamento, conforme aplicável, por meio da obtenção de certidões, licenças e autorizações aplicáveis aos novo(s) imóvel(is) e/ou ao empreendimento nele desenvolvido, conforme o caso, que indiquem a (in)existência de restrições, ônus, gravames, passivos e/ou débitos imobiliários que impossibilitem ou ameacem a constituição da garantia sobre o(s) novo(s) imóvel(is) e/ou sobre os créditos dele(s) decorrente(s); (b2.) análise dos aspectos jurídicos dos proprietários tabulares e antecessores na propriedade do(s) novo(s) imóvel(is) dos últimos 10 (dez) anos, por meio da obtenção das certidões forenses, extrajudiciais e fiscais nos âmbitos municipal, estadual e federal, conforme aplicáveis ao caso; e (b.3) análise societária, tributária e cível que constate a inexistência de ônus e gravame de qualquer natureza, bem como litígios, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que impossibilitem ou ameacem a constituição da garantia; e (c) manutenção do enquadramento das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP).

1.1.3.6.1. Observadas as condições previstas na Cláusula 1.1.3.6, a Fiduciária deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação, pela Devedora, do protocolo do Contrato de AFI do(s) novo(s) Imóvel(s) Garantia, no competente Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.3.7. Caso a Securitizadora constate, após a verificação prevista na Cláusula 1.1.3.2., que as Razões de Garantias CF não estejam atendidas, a Securitizadora não poderá liberar o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, até que as Razões de Garantia CF sejam recompostas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

1.1.3.7.1. Na Data de Verificação, a Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia CF e, caso as Razões de Garantia CF estejam atendidas, o eventual montante que exceder o Valor do Fundo de Reserva (conforme definido no Lastro) até o limite de recomposição das Razões de Garantia CF deverá ser liberado para a Companhia sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante solicitação por escrito da Companhia, por meio do depósito do referido excedente na Conta da Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação.

1.1.3.7.2. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate o desenquadramento

das Razões de Garantia CF, a Companhia deverá constituir novas garantias para reforço das Garantias já constituídas, nos termos do Lastro.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da sua quitação integral.

1.2.2. Na hipótese da Cláusula 1.1.3 ou após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia resolver-se-á, retornando o(s) Imóvel(is) Garantia ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante caso a presente garantia não tenha sido excutida ou executada.

1.3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao(s) Imóvel(is) Garantia e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.3.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, desde que razoavelmente contratados e em padrão de mercado, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito da andamento da Demanda.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na presente data, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;
- (iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a
 - (a) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures;

- (b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);
- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela Fiduciante por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”.

3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. A Fiduciante se obriga a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a Fiduciante esteja, desde já, autorizada a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.

3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica investida a Fiduciante se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos,

incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.

3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.

3.5. Retenção de Benefitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA **MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. Mora. A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos encargos moratórios e penalidades previstas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 5 (cinco) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto nas Cláusulas 4.5., 4.6. e seguintes, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 1º e seguintes, e 27 da Lei 9.514.

4.3. Intimação da Fiduciante. A Fiduciante será intimada para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Remuneração, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, permanecendo em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação da Fiduciante. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;

- (b) A diligência de intimação será realizada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva entregá-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
- (c) A intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
- (d) Quando, por duas vezes, o oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes da Fiduciante em sua sede sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da Fiduciante que se encontrar no local da sede ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da sede indicada pela Fiduciante, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (e) Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (f) Quando a Fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da última publicação do edital;
- (g) A Fiduciante poderá efetuar a purgação da Mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao oficial do serviço de Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), acima, a entrega do cheque ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.6. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula 4.5., bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.6.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 4.3., sem a purgação da Mora, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

4.6.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Cartório de Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.

4.6.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à Fiduciante pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

4.6.5. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta, estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 5.1. e 5.4.

4.7. Pluralidade de Garantias. Tendo em vista que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis é constituída sem prejuízo de outras Garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, ou executá-las simultaneamente, renunciando a Fiduciante expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.

CLÁUSULA QUINTA **LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS**

5.1. Leilão do(s) Imóvel(is) Garantia. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas 5.5., 5.6. e seguintes, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (a) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (b) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (c) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula 6.1. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor de Venda forçada no Segundo Leilão Público;

- (d) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos.
- (e) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 10.1., ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público; e
- (f) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (a) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula 6.1., aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (b) O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:
 - (b.1) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, de forma *pro rata temporis*, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;
 - (b.2) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - (b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;
 - (b.4) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

- (b.5) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- (b.6) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
- (b.7) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;
- (b.8) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na Cláusula 6.1.e seguintes, abaixo; e
- (b.9) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária empregará tais recursos na liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Se, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sobejar qualquer montante, a Fiduciária deverá entregá-lo à Fiduciante.

5.4. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula 5.1., acima:

- (a) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e
- (b) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior ao Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada um do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/praza/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praza negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil.

5.4.2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de liberação desta Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que independentemente da solicitação acima

a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de liberação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação integral das Obrigações Garantidas.

5.4.3. Conforme o previsto no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitido na posse.

5.5. Prestação de Contas. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do Leilão Público. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.6. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais Despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.7. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514. Reconhece e aceita a Fiduciante que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando a remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is), após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da Fiduciante que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

5.8. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto estabelecido na Cláusula 5.1.

CLÁUSULA SEXTA

VALOR DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS)

6.1. Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de leilão, nesta data, é aquele constante no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, o qual foi determinado com base no método involutivo, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

6.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes desde já concordam que o Valor de Venda do Imóvel deverá ser atualizado anualmente, até o dia 30 de junho, por meio de laudo de avaliação emitido por uma Empresa Especializada.

6.1.2. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

6.1.3. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula 5.1. e seguintes venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias corridos, contados da data de não purgação da mora prevista na Cláusula 4.6., a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia a ser realizado por uma Empresa Especializada a ser oportunamente indicada pela Fiduciante do rol pré-aprovado, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 6.1., bem como o disposto no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis sendo certo que, nos termos da legislação vigente, qualquer valor remanescente, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser liberado por meio do depósito na Conta da Companhia.

6.1.4. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão sanções ou penalidades à Fiduciária.

6.1.5. Na presente data, foi atribuído pelas Partes o valor descrito no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**” ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária. O referido valor foi baseado no critério identificado na Cláusula 6.1 deste instrumento. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente instrumento, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos do inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o(s) Imóvel(is) Garantia, a qualquer momento, sem exigência de assembleia de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante neste ato declara e garante por si à Fiduciária na data de assinatura deste instrumento ser de seu conhecimento que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;
- (ii) Não tem conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais,

de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar o(s) Imóvel(is) Garantia ou, a presente AFI;

- (iii) Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste instrumento;
- (iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Nona) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
- (v) Seus representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza do qual sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer Ônus aos imóveis relacionados aos referidos instrumentos (com exceção do ônus criado nos termos deste instrumento); (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e direitos;
- (vii) Na presente data, não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;
- (viii) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste instrumento;
- (ix) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

- (x) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xi) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (xii) O(s) Imóvel(is) Garantia encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a alienação fiduciária objeto deste instrumento;
- (xiii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas (a) ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal; (b) às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento; áreas de preservação permanente; (c) qualquer outra restrição de natureza socioambiental;
- (xiv) Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;
- (xv) O presente instrumento constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra a Fiduciante, de acordo com os termos ora contratados;
- (xvi) Não há, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, com citação válida à fiduciante, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xvii) Não há, atualmente, débitos fiscais incidentes sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;
- (xviii) Não há, atualmente, débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- (xix) Não há autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia e que possam depreciá-los ou afetá-los e não há ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Fiduciante, às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que possam afetar a presente garantia;
- (xx) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem

limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Fiduciante, seus administradores, empregados e representantes, bem como não consta do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

- (xxi) O(s) Imóvel(is) Garantia não foi(ram) comercializado(s), de qualquer forma, não tendo sido celebrado eventual compromisso de compra e venda, acordo pré-venda ou quaisquer outros instrumentos tendo por objeto a comercialização do(s) Imóvel(is) Garantia, ressalvado que, eventual compromisso de compra e venda que tenha envolvido o(s) Imóvel(is) Garantia no passado foi devidamente distratado e não impede a constituição da garantia sobre tal(is) Imóvel(is) Garantia; e
- (xxii) A presente Alienação Fiduciária de Imóveis não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101

7.2. A Fiduciante se compromete a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Sétima.

7.3. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

7.4. Declarações e Garantias da Fiduciária. A Fiduciária neste ato declara e garante à Fiduciante que:

- (i) Os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (ii) Todas as autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidas e encontram-se atualizadas;
- (iii) É uma sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades; e
- (iv) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

CLÁUSULA OITAVA

OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. Obrigações da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste instrumento e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

- (i) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer Ônus sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sem a prévia comunicação por escrito à Fiduciária, exceto pelo disposto na Cláusula 1.1.3 deste instrumento;
- (ii) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste instrumento;
- (iii) Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- (iv) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (v) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes ou representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;
- (vi) Informar, por escrito, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao(s) Imóvel(is) Garantia: (a) esbulho; (b) qualquer sinistro que comprometa o uso do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) Ao exclusivo custo e despesas da Fiduciante, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o(s) Imóvel(is) Garantia, (b) garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;
- (viii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o(s) Imóvel(is) Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

- (ix) Cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo quarto da Resolução Conama 237;
- (x) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do(s) Imóvel(is) Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor; e
- (xi) Entregar no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is); e
- (xii) Fornecer à Fiduciária, sempre que solicitado, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelo Agente de Monitoramento, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Fiduciária e pelo Agente de Monitoramento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA NONA **REGISTRO**

9.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s), tal como identificado(s) no “**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**”, pela Fiduciante, às suas expensas, em até [5/10] ([cinco/dez]) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

9.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo visando o registro do presente instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo.

9.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 20 (vinte) dias corridos contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos termos da Cláusula 10.2.2.

9.2.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

9.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo previsto na Cláusula 10.2., poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, para que a Fiduciante possa cumprir, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

9.2.3. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei n.º 9.514, ficando, portanto, os oficiais dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Cartórios de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

CLÁUSULA DEZ
COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico, com aviso de recebimento, ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

[●]

[Rua/Avenida], n.º [●], [Complemento], [Bairro]

CEP [●], [Cidade], [UF]

At.: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Sugoi S.A.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

10.1.1. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

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

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

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

10.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA ONZE **DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

11.3. Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei e pelos demais Documentos da Operação. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

11.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

11.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a qualquer demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas quaisquer penalidades e exercidos quaisquer poderes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

11.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.8. Despesas. A Fiduciante responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Registro de Imóveis relativos às Obrigações Garantidas, bem como de quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido sobre o(s) Imóvel(is), necessárias para a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

11.8.1. Caso a Fiduciária venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Fiduciante ficará obrigada a imediatamente ressarcir a Fiduciária pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

11.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

11.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

11.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e
- (vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

11.9.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

11.9.4. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

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

11.11. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

11.12. Multa. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste instrumento acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação pecuniária descumprida, acrescida de juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

11.13. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

11.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

11.15. Execução Específica. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

11.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

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

11.18. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

11.19. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.20. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

ANEXO
IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

| | |
|----------------------------|---------------|
| Matrícula | [●] |
| Cartório | [●] |
| Endereço | [●] |
| Proprietário | [●] |
| Descrição do Imóvel | [●] |
| Valor de Venda | R\$ [●] ([●]) |
| % Relação à Dívida | [●]% |
| Título Aquisitivo | [●] |

ANEXO

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [==], Estado de [==], quais sejam (i) [==], [==] e [==] registrados perante o [==]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [==]/[==] ("**Imóveis**"), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 20[•] ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") com a [•], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•] ("**Fiduciante**"), na qualidade de fiduciante, autoriza por meio deste ato o cancelamento da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO

MODELO DE AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**Fiduciária**”), no âmbito da distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª Séries da 41ª Emissão da Fiduciária (“**CRI**”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora, e pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Oferta**”).

CONSIDERANDO QUE:

(A) A Sugoí S.A. (“**Devedora**”) emitiu 100.000 (cem mil) debêntures, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em 2 (duas) séries (“**Debêntures**”), de acordo com os termos e condições definidos no “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoí S.A.” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), as quais foram subscritas pela Fiduciária;

(B) Em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e representados pela cédula de crédito imobiliário, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Fiduciária, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”);

(C) Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), a [=] (“**Fiduciante**”) outorgou, em [=], a alienação fiduciária dos imóveis situados na Cidade de [=], Estado de [=], quais sejam (i) [=], [=] e [=] registrados perante o [=]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [=]/[=] (“**Imóveis**”), em favor da Fiduciária (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**”), sem prejuízo de outras garantias constituídas em favor do titular das Debêntures;

(D) Que nos termos da Cláusula 1.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante poderá, independentemente de prévia anuência da Fiduciária, requerer a liberação da presente alienação fiduciária de imóvel(is) para realizar o registro da incorporação nas matrículas dos respectivos Imóveis para a realização de obras no(s) Imóvel(is) Garantia, desde que observadas as condições estabelecidas para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis**”)

(E) As condições para a Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que deveriam ser previamente cumpridas foram integralmente observadas, sem prejuízo das obrigações que deverão ser integralmente cumpridas e após a liberação em relação ao(s) Imóvel(is) objeto da Matrícula [=].

A Fiduciária AUTORIZA o cancelamento do registro de alienação fiduciária que grava a Matrícula [=], do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=]/[=], com a ressalva de que o presente termo NÃO outorga nenhum tipo de quitação, sendo certo que apenas autoriza o cancelamento da alienação fiduciária acima referenciado, permanecendo, portanto, em vigor, todas as demais garantias constituídas em favor da Fiduciária.

[=], [=] de [=] de 20[=].

ANEXO
MODELO DO CONTRATO DE AFP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

SUGOI S.A.
DAHAB BRASIL S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTES

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

[●]
NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I – PARTES

Sugoi S.A., sociedade anônima com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Fiduciante (“**Sugoi**”);

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante (“**Dahab**”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“**Opea**”); e

[Sociedade], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Interviente e Sociedade (“[•]”).

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

| | |
|---|---|
| “Adquirentes” | São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto. |
| “Afiliações” | A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios. |
| “Agente de Monitoramento” | É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob n.º 28.817.932/0001-40. |
| “Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI” | A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34. |

| | |
|---|--|
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas. |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77. |
| “Anúncio de Encerramento” | O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160 |
| “Anúncio de Início” | O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “Atualização Monetária” | A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA. |
| “Aviso ao Mercado” | O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “Banco Administrador” ou “Caixa Econômica Federal” | A Caixa Econômica Federal , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia. |
| “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3” | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “Boletim de Subscrição” | O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro. |
| “CCI” | Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI. |

| | |
|--|---|
| “Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF” | A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF. |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. |
| “Código Civil” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “Companhia” ou “Devedora” | A Sugoi. |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”. |
| “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização” | A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização”. |
| “Conta Vinculada Companhia” | A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia. |
| “Contrato(s) de AFI” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) AFI. |
| “Contrato” | O presente instrumento. |
| “Contrato(s) de AFP” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP, incluindo o presente Contrato. |
| “Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP. |
| “Contrato(s) de CF” | O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças</i> , que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) CF. |

| | |
|---|---|
| <p>“Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia”</p> | <p>O Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT, a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.</p> |
| <p>“Contrato de Distribuição”</p> | <p>O Contrato de Distribuição, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.</p> |
| <p>“Contrato de Monitoramento”</p> | <p>O Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários, celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.</p> |
| <p>“Contratos de Garantia”</p> | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (vii) Lastro, para fins da Fiança; (viii) Contrato(s) de AFI; (ix) Contrato(s) de AFP; (x) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (xi) Contrato(s) de CF; e (xii) Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia. |
| <p>“Contrato(s) Pró-Soluto”</p> | <p>Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que origemem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades</p> |

| | |
|--------------------------------|---|
| | para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos. |
| “Controlada(s)” | Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica. |
| “Controlador(as)” | Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade. |
| “Controle” | O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404. |
| “Coordenador Líder” | A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização. |
| “CPF” | O Cadastro de Pessoas Físicas. |
| “Créditos Imobiliários” | Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro. |
| “CRI” | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª emissão da Securitizadora. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Verificação” | O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre. |
| “Debêntures” | São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2). |

| | |
|-------------------------------|---|
| “Debêntures (Série 1)” | As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debêntures (Série 2)” | As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Decreto 10.278” | O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “Despesas do Leilão” | Todos os valores despendidos pela Fiduciária, devidamente comprovados, por conta da execução da AFP e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro. |
| “Despesas” | As Despesas de Leilão e as Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro). |
| “Dia(s) Útil(eis)” | É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| “Direitos Creditórios” | Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluta, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluta, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluta. |
| “Distribuições” | São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade às Fiduciárias e/ou a qualquer dos demais Garantidor(es) AFP, conforme o caso, excetuado o mínimo legal. |

| | |
|---------------------------------|--|
| “Dívidas Existentes” | As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro. |
| “Documentos da Operação” | São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. |
| “Emissão das Debêntures” | A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro. |
| “Emissão dos CRI” | A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização. |
| “Empreendimento” | O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s). |
| “Encargos Moratórios” | São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito. |

| | |
|---|--|
| “Escritura de Emissão de CCI” | O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitida. |
| “Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Lastro” | A <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.</i> , celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es). |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro. |
| “Fiador(es)” | São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como “Fiador(es)” no Lastro. |
| “Fiança” | A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação. |
| “Fiduciante(s)” ou “Garantidor(es) AFP” | São, quando mencionados em conjunto e na proporção de titularidade das Participações na Sociedade: (i) Dahab ; e (ii) Sugoi . |
| “Fiduciária” ou “Securitizadora” | A Opea . |
| “Fundo de Despesas” | O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definido no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “Fundo de Juros” | O fundo de juros que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “Fundo de Reserva” | O fundo de reserva, que conterà, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição, e |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro. |
| “Fundo(s)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva. |
| “Garantias” | São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundo(s) (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização. |
| “Garantidor(es) AFI” | É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) dos Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificada(s) como “Garantidor(es) AFI” no Lastro. |
| “Garantidor(es) CF” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificada(s) como “Garantidor(es) CF” no Lastro. |
| “Garantidor(es)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF. |
| “IBGE” | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Imóvel(is) Destinatário(s)” | O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro. |
| “Imóvel(is) Garantia” | O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Imóvel(is) Onerado(s)” | Os Imóveis identificados no “Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)” do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel |

| | |
|--|---|
| | Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia. |
| “Imóvel(is)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia. |
| “Instituição Custodiante” ou “Escriturador” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE. |
| “Lâmina” | A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating</i> |

| | |
|--------------------------------|---|
| | <i>Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997. |
| “Lei 4.728” | A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965. |
| “Lei 5.172” | A Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1996. |
| “Lei 9.514” | A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. |
| “Lei 10.931” | A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. |
| “Lei 11.101” | A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. |
| “Lei 13.874” | A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019. |
| “Lei 14.430” | A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “MP 2.200-2” | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “Obrigações Garantidas” | <p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; |

| | |
|--|--|
| | <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.</p> |
| “Oferta” | A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” | <p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p> |
| “Ônus Vigentes” | A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídos para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes. |
| “Operação” | A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação. |
| “Partes” | Os signatários deste instrumento. |
| “Participações” | As quotas do capital social da Sociedade, na proporção indicada neste Contrato, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta. |
| “Participações Oneradas” | As quotas do capital social das sociedades identificadas no “Anexo – Participações Oneradas” do Lastro que, nesta data, estão vinculadas como |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações. |
| “Patrimônio Separado” | <p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização; (v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário. |
| “Pedido de Reserva” | Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta. |
| “Prospecto Preliminar” | <i>O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 160.</i> |
| “Prospecto Definitivo” | <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 160.</i> |
| “Prospecto” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo. |
| “Relatório de Monitoramento” | O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluta e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento. |

| | |
|----------------------------------|---|
| “Remuneração” | A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Resolução CVM 160” | A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022. |
| “Sociedades Alienadas” | A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como “Sociedade(s)” no Lastro. |
| “Sociedade” | A [●]. |
| “Taxa DI” | A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br). |
| “Termo de Securitização” | O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI. |
| “Unidades” | São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes. |
| “Valor das Participações” | O valor das Participações, conforme previsto na Cláusula 1.5. |

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

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

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Companhia emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas integralmente pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;
- (C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (D) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição;
- (E) A(s) Fiduciante(s) é(são) a(s) legítima(s) proprietária(s) e titular(es) Participações e têm interesse de as alienar fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;
- (F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação e nunca de forma isolada; e
- (G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem celebrar o presente Contrato, observadas as cláusulas, condições e características abaixo, celebrado nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) aliena(m) e transfere(m) fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, bonificação, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

- (i) Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Participações, a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) transfere(m) à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre

elas, observado o disposto na Cláusula Quinta. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular fiduciária das Participações, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

(ii) Para os fins da Cláusula 1.1., a(s) Fiduciante(s) declara(m) conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

(iii) A partir desta data, integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

(iv) A presente Alienação Fiduciária de Participações é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida, eficaz entre as Partes e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, devendo ser realizado o seu registro na forma da Cláusula Dez como condição para sua eficácia perante terceiros.

(v) A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Participações eventualmente depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

(vi) As Participações correspondem nesta data e sempre deverão corresponder à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade da(s) Fiduciante(s), independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.

(vii) Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas quotas pela Sociedade e/ou na hipótese de transferência de quotas existentes para terceiros, o terceiro (a) deverá celebrar termo de anuência da presente AFP e da Alienação Fiduciária de Participações, sobre as novas quotas à Fiduciária, (b) deverá, em conjunto com as Fiduciantes, celebrar aditamento ao presente instrumento para fazer constar que as respectivas novas quotas e/ou os novos fiduciantes passem a integrar a presente Alienação Fiduciária de Participações, bem como celebrar instrumento particular de alteração do contrato social da Sociedade, os quais deverão ser registrados e arquivados nos competentes cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial, conforme o caso, nos termos da Cláusula Dez, observado o disposto no item 1.1.1.

(viii) A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI não são e nem serão responsáveis, em qualquer momento, pela integralização de novas Participações, sendo que referida obrigação de integralizar é de inteira responsabilidade da(s) Fiduciante(s).

1.1.1. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1. (vii), o aditamento ao presente instrumento será realizado nas Datas de Verificação, a partir da presente data, sendo certo que, caso não tenha ocorrido qualquer alteração

da composição societária ou emissão de novas quotas em determinado trimestre, o aditamento aqui estipulado não será aplicável para o período.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente garantia.

1.3. Transferência de Titularidade. A transferência da titularidade fiduciária das Participações opera-se com o registro da Alienação Fiduciária de Participações no contrato social da Sociedade, mediante a celebração do instrumento particular de alteração do contrato social da Sociedade, que refletirá a presente garantia, sendo certo que a referida alteração do contrato social da Sociedade deverá ser registrada perante a Junta Comercial competente, nos termos da Cláusula Dez.

1.4. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da sua quitação integral.

1.5. Valor das Participações. Foi atribuído pelas Partes o valor de R\$ [●] ([●]) às Participações, sem qualquer atualização monetária. O referido valor foi baseado no capital social contábil da Sociedade. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente instrumento, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do inciso "x" do artigo 11 da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Participações, a qualquer momento, sem necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

1.6. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade enviarão anualmente à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 dias após o término do exercício social, cópia do contrato social atualizado para verificação do valor atual do capital social da Sociedade descrito na Cláusula 1.5, acima, além das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na presente data, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;
- (iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a:

- (a) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1);
- (b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures (Série 2), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);
- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA **DECLARAÇÕES**

3.1. Declarações das Partes. Cada Parte declara e garante às demais que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras, consistentes, suficientes, precisas e atuais:

- (i) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações aqui estabelecidas;

- (ii) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assumem: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e (c) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (iii) O presente instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- (iv) Está apta a observar as disposições previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (v) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para assinar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados;
- (vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) É sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou contratos relacionados; e
- (viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da Sociedade. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, na presente data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;
- (ii) Não têm conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar as Participações ou, a presente Alienação Fiduciária de Participações;
- (iii) É(São) a(s) legítima(s) proprietária(s) e titular(es) das Participações, as quais se encontram totalmente integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, podendo ser entregues em garantia, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, e não existem ou existirão quaisquer disposições em outros acordos ou contratos de qualquer natureza dos quais a(s) Fiduciante(s) e/ou a Sociedade seja(m) partes, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a Alienação Fiduciária de Participações, penhor ou venda das Participações, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária de Participações;

- (iv) Cumprem, os(as) leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB 14) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (v) Cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- (vi) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela Sociedade, suas respectivas Controlador(as), Controlada(s), coligadas, sociedades sob Controle comum e seus respectivos administradores, empregados e representantes, bem como não constam do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (vii) Estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, bem como à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes nos termos deste instrumento;
- (viii) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Dez) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
- (ix) Seus representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (x) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial: (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza do qual sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer Ônus às Participações (com

exceção do Ônus criado nos termos deste instrumento); (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a(s) Fiduciante(s) ou a Sociedade, ou quaisquer de seus respectivos bens e direitos;

- (xi) Na presente data, não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;
- (xii) Tomaram todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (xiii) Têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) Estão cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xv) A procuração outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso;
- (xvi) Estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente às Participações;
- (xvii) Não foram celebrados entre a(s) Fiduciante(s) qualquer outra forma de acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da Sociedade;
- (xviii) Renunciam expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Participações, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento societário em apartado (acordo de sócios ou acordo de acionistas, conforme aplicável);
- (xix) Não há, até o presente momento, com relação às Participações, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Participações ou de quaisquer outros títulos representativos do capital social da Sociedade, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Participações que restrinjam a transferência das referidas Participações;
- (xx) Não há, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante

juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Participações;

- (xxi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (xxii) A presente Alienação Fiduciária de Participações não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

3.3. Validade das Declarações. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega do presente instrumento, bem como com relação a quaisquer Participações adicionais que forem entregues à Fiduciária, nos termos do presente instrumento.

3.4. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se comprometem a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Terceira.

3.5. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

CLÁUSULA QUARTA **OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO**

4.1. Obrigações. Além das demais obrigações previstas nas Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade obrigam-se a:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição da garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da presente Alienação Fiduciária de Participações, ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento, conforme aplicável;
- (iii) Sem o prévio consentimento por escrito dos Titulares dos CRI, não constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia sobre as Participações, observadas as hipóteses admitidas pelos Documentos da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, informar a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;

- (iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
- (v) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
- (vi) Dar ciência, por escrito, aos seus administradores, dos termos e condições das Obrigações Garantidas e deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (vii) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento, observados os prazos de cura aplicáveis (a) possa causar impacto adverso relevante na Sociedade ou em sua condição financeira, a critério da Fiduciária; ou (b) anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;
- (viii) Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da Alienação Fiduciária de Participações e os direitos delas decorrentes, em prejuízo às Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados em assembleia geral de Titulares dos CRI, exceto se a(s) Fiduciante(s) evidenciar(em) que as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;
- (ix) Notificar a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações prestadas no âmbito deste instrumento torne-se falsa, inconsistente, incorreta, incompleta, imprecisa, inatual ou insuficiente;
- (x) Nos termos da Cláusula Dez, manter a averbação da Alienação Fiduciária de Participações no contrato social da Sociedade durante a vigência deste instrumento, ou até resolução antecipada da Alienação Fiduciária de Participações, empregando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial competente;
- (xi) Manter a Alienação Fiduciária de Participações exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre as Participações;
- (xii) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis: (a) relativos às Participações; (b) necessários à excussão da garantia objeto deste instrumento; e (c) relativos à situação econômico-financeira da Sociedade, obrigando-se a Fiduciária a manter, e a fazer com que seus administradores, empregados, prepostos e contratados mantenham, em total sigilo todas as informações que receber da Sociedade que não sejam de conhecimento público, conforme previsão na cláusula “Proteção de Dados” do Lastro;

- (xiii) Enviar anualmente ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, considerado, para esses fins, em 31 de dezembro de cada ano, cópia das demonstrações financeiras ou balanço social referente ao período encerrado;
- (xiv) Não modificar, sem expressamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, o objeto social ou, exceto por alteração do objeto social exclusivamente para fins de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outra denominação futura dada ao mesmo programa), no Programa Habitacional Pode Entrar, ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- (xv) Informar e enviar para ciência da Fiduciária as atas das reuniões de sócios de eventuais alterações ao contrato social da Sociedade;
- (xvi) Não aprovar a constituição de dívidas pela Sociedade que resultem no descumprimento dos *covenants* financeiros previstos no Lastro;
- (xvii) Manter durante toda a vigência do presente instrumento a integralidade da participação societária que detêm na Sociedade entregue em Alienação Fiduciária de Participações à Fiduciária, sendo certo que poderá ser realizada a alienação, outorga de opção de compra de Participações, outorga de bônus de subscrição, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ônus ou gravame sobre as Participações e/ou sobre as Distribuições desde que não resulte em alteração do Controle da Sociedade e desde que a totalidade dos recursos advindos da referida alienação das Participações sejam integralmente utilizados pelas Fiduciantes (a) para amortizar extraordinariamente as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI; e/ou (b) para aquisição de terreno ou projeto pela Sociedade, e desde que tal terreno ou projeto, seja outorgado em garantia da Operação; e/ou (c) seja mantido na Devedora; e/ou (d) os recursos sejam utilizados para aporte de capital nas Sociedades Alienadas;
- (xviii) Não realizar a distribuição e/ou pagamento, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos ou distribuição de lucros à(s) Fiduciante(s), quando persistir eventual descumprimento de obrigação pecuniária da Companhia e/ou dos Garantidores assumida nos Documentos da Operação, excetuada a distribuição e pagamento dos dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios.

CLÁUSULA QUINTA

DIREITO DE VOTO

5.1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, a(s) Fiduciante(s) exercerá(ão) livremente o direito de voto em relação às Participações, ficando, contudo, estabelecido que a(s) Fiduciante(s) não exercerá(ão) tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou a Escritura de Emissão de Debêntures ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Participações, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Participações.

5.2. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, a(s) Fiduciante(s) não poderá(ão), sem anuência prévia e

expressa da Fiduciária, conforme orientações dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Participações, com relação às seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade e quaisquer terceiros:

- (i) Declaração ou pagamento de Distribuições pela Sociedade acima do mínimo legal;
- (ii) Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Participações, títulos de crédito ou valores mobiliários, ou de outra forma) pela Sociedade, exceto no curso normal dos negócios;
- (iii) Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros), exceto no curso normal dos negócios;
- (iv) A constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios; e
- (v) Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade.

5.3. Reuniões de Sócios. Para os fins do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se obriga(m) a comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI a convocação de qualquer evento deliberativo da Sociedade, tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias constantes na Cláusula 5.2 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data de realização do referido evento, obrigando-se ainda a(s) Fiduciante(s) a comparecer e a exercer o seu direito de voto em tal evento de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA **EXCUSSÃO E COBRANÇA**

6.1. Execução. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado elencado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Participações, nos termos deste instrumento, e exercer, adicionalmente a todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, todos os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

- (i) Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de submeter protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) à(s) Fiduciante(s) ou a qualquer outra pessoa (todas essas(as) demandas, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela(s) Fiduciante(s) na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sexta.

6.2. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1., a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Participações, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias,

contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da Sociedade.

6.3. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 10 (dez) dias contados da data de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pelos Titulares dos CRI, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Participações, em laudo de avaliação elaborado para esse fim por empresa especializada, somadas as Despesas do Leilão.

(i) A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 6.9., deverá transferir a propriedade das Participações ao licitante vencedor, se houver.

(ii) Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à(s) Fiduciante(s) a importância que sobejar após a liquidação total das Obrigações Garantidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

6.4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Participações, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as Despesas do Leilão, as Participações serão ofertadas em segundo público leilão.

(i) No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a 70% (setenta por cento) do Valor das Participações, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará à(s) Fiduciante(s) a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das Despesas do Leilão.

6.5. Venda das Participações. Não sendo realizada a alienação das Participações na forma das Cláusulas 6.3. e 6.4., a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro, a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Participações, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

6.6. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.7. Utilização de Recursos. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem definida a seu exclusivo critério.

6.8. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento, no estrito cumprimento e concordância deste contrato.

6.9. Mandato. A(s) Fiduciante(s), neste ato, irrevogavelmente nomeia(m) a Fiduciária como mandatária, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive perante junta comercial, no caso de venda pública, e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Participações nos termos da presente Cláusula Sexta, e a(s) Fiduciante(s) neste ato ratifica(m) tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente instrumento. Entretanto, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão),

caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao(s) comprador(es), de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula Sexta para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Para os fins aqui dispostos, as Fiduciantes firmarão e entregarão à Fiduciária procuração nesta data, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos moldes do “Anexo – Modelo de Procuração”, bem como se obrigam a renová-la em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

CLÁUSULA SÉTIMA DISTRIBUIÇÕES

7.1. Distribuições. A partir desta data, a Sociedade se obriga a direcionar as Distribuições, presentes e futuras, exclusivamente para Conta Vinculada Companhia, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

(i) Caso, por qualquer motivo, sejam arrecadados recursos referentes às Distribuições de qualquer outra forma que não seja o depósito na Conta Vinculada Companhia, as Fiduciantes comprometem-se a transferir os recursos que venham a receber para a Conta Vinculada Companhia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação neste sentido.

(ii) O descumprimento da obrigação de repasse acima, individual ou agregado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Sociedade e a(s) Fiduciante(s) às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

(iii) A utilização dos recursos oriundos das Distribuições depositados na Conta Vinculada da Companhia seguirá as regras estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

CLÁUSULA OITAVA TÉRMINO E LIBERAÇÃO

8.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto, o que ocorrer primeiro, (i) mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas; ou (ii) na medida em que a alienação fiduciária seja totalmente excutada e a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão.

8.1.1. Em até 7 (sete) Dias Úteis contados da extinção deste Contrato, nos termos da Cláusula 8.1., a Fiduciária deverá, às expensas da(s) Fiduciante(s), independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta prévia aos Titulares dos CRI, incluindo a realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, celebrar e entregar à(s) Fiduciante(s) o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Participações, bem como transferir e entregar à(s) Fiduciante(s), se for o caso, as Participações que possam estar sob sua posse e que porventura não tenham sido excutidas ou executadas de acordo com o presente instrumento.

CLÁUSULA NONA TRIBUTOS

9.1. Tributos. Correrão por conta da(s) Fiduciante(s) todos os tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída ou em decorrência do presente instrumento.

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) apresentar os comprovantes de pagamento dos tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

9.2. Reembolso. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária na preparação, celebração e registro do presente instrumento deverá ser paga pelas Fiduciantes, que se obrigam a reembolsá-la tão logo lhes seja exigido, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento ou de qualquer aditamento ao presente instrumento perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou a Junta Comercial competentes; e (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Centralizadora, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.

CLÁUSULA DEZ

REGISTRO

10.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, deverão ser protocolados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas da sede das Partes, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até [10/15] ([dez/quinze]) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, bem como os instrumentos de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser protocolados nas Juntas Comerciais competentes, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até [5/10] ([cinco/dez]) Dias Úteis contados da data do protocolo deste instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas da sede das Partes.

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo comprovante de protocolo visando ao registro do presente instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo.

10.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, bem como o instrumento de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser registrados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes e na Junta Comercial competente, conforme o caso, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes, nos termos da Cláusula 10.2. (ii).

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

(ii) Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 10.2. poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que a(s) Fiduciante(s) comprove(m) à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, estar cumprindo, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

10.3. Alteração do Contrato Social. Sem prejuízo do acima disposto, o Contrato Social da Sociedade, deverá ser alterado, nos termos das Cláusulas 10.3.1. e os respectivos instrumentos de alteração registrados perante a Junta Comercial competente nos respectivos prazos estipulados na Cláusula 10.2.

(i) Para os fins da Cláusula 10.3., deve ser celebrado um instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade para que as seguintes disposições sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

*“Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em [●] de [●] de 20[●], [●] ([●]) quotas de emissão da Sociedade de titularidade de Dahab Brasil S.A. (devidamente qualificada neste instrumento), e [●] ([●]) quotas de emissão da Sociedade de titularidade de Sugoi S.A. (devidamente qualificada neste instrumento) (“Emissora”), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Fiduciária”), em garantia do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora no âmbito do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., celebrado em 24 de maio de 2023 entre a Emissora e a Fiduciária”.*

10.4. Arquivamento na Sede da Sociedade. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade obrigam-se a arquivar cópia do presente instrumento registrado na forma desta Cláusula na sede da Sociedade, na mesma data em que ocorrer o efetivo registro, bem como enviar uma cópia a Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA ONZE COMUNICAÇÕES

11.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra Parte.

Sugoi S.A.

Dahab Brasil S.A.

[Sociedade]

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(i) Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

(ii) A Sociedade e a(s) Fiduciante(es) constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

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

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

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

(i) Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA DOZE **DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

12.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

(i) Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei e pelos demais Documentos da Operação. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

(ii) As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

12.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a qualquer demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas quaisquer penalidades e exercidos quaisquer poderes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

12.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

12.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

(i) Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

(ii) Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e
- (vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

(iii) Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se comprometem a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário.

(iv) As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

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

12.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

12.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

12.12. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

12.13. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com

a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

12.14. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

12.15. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.16. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, [•] de [•] de 20[•].

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

ANEXO

MODELO DE PROCURAÇÃO

Aos [=] dias, do mês de [=], do ano de [=], nesta Capital do Estado de [=], compareceram (i) **Sugoi S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos; e (ii) **Dahab Brasil S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (quando mencionados em conjunto “**Outorgantes**”); na qualidade de sócios, conforme aplicável, da **[Sociedade]**, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•] (“**Sociedade**”), pela forma solene do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam e constituem a **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**Outorgada**”), sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e desde que não tenha havido quitação das Obrigações Garantidas, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, datado de [=] de [=] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “**Contrato**”), com poderes para: (i) tomar todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive perante junta comercial, no caso de venda pública, (ii) elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Participações nos termos da Cláusula Sexta do Contrato, (iii) para a prática, em nome das Outorgantes e das Sociedades, de todos e quaisquer atos e assinatura de todos os documentos e atos societários necessários para destituir ou desautorizar atos de administradores das Sociedades; e (iv) representar as Outorgantes perante a Junta Comercial competente, a Receita Federal do Brasil e demais repartições da administração pública federal, estadual e municipal para dar plenos efeitos aos atos praticados no exercício de tais poderes, bem como realizar tudo o mais que for necessário para tanto. A Outorgada poderá, ainda, substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos da Cláusula Sexta do Contrato para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Outorgada, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato. A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

ANEXO
MODELO DO CONTRATO DE CF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E CONTA BANCÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

[●]

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

SUGOI S.A.

NA QUALIDADE DE COMPANHIA, DEVEDORA E INTERVENIENTE

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças celebrado entre [●], a Opea Securitizadora S.A. e a Sugoi S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

[Fiduciante], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante (“[•]”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“Opea”); e

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interviente (“Sugoi”).

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

| | |
|---|--|
| “Adquirentes” | São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto. |
| “Agente de Monitoramento” | É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40. |
| “Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI” | A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34. |
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP” | A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que foi(foram) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, |

| | |
|--|--|
| | nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas. |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77. |
| “Anúncio de Encerramento” | O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160. |
| “Anúncio de Início” | O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “Atualização Monetária” | A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA. |
| “Aviso ao Mercado” | O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3” | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25. |
| “Banco Administrador” ou “Caixa Econômica Federal” | A Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia. |
| “Boletim de Subscrição” | O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro. |
| “CCI” | Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI. |
| “Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF” | A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF. |

| | |
|--|---|
| “Circular 3.952” | A Circular n.º 3.952, de 27 de junho de 2019. |
| “CNPJ” | O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. |
| “Código Civil” | A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código de Processo Civil” | A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “Código Penal” | O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940. |
| “Companhia” ou “Devedora” | A Sugoi . |
| “Conta Centralizadora” | A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”. |
| “Conta da Companhia” | A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia. |
| “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização” | A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como “Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização”. |
| “Conta Vinculada Companhia” | A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia. |
| “Contrato(s) de AFI” | <i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que será(serão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.</i> |
| “Contrato(s) de AFP” | <i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, que foi(foram) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi(foram) constituída(s) a(s) AFP.</i> |
| “Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas” | <i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.</i> |
| “Contrato(s) de CF” | <i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF, incluindo o presente Contrato.</i> |

| | |
|--|--|
| “Contrato” | O presente instrumento. |
| “Contrato da Conta Vinculada Companhia” | <i>O Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT, a ser celebrado pela Companhia e, pela Fiduciante e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.</i> |
| “Contrato de Distribuição” | <i>O Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.</i> |
| “Contrato de Monitoramento” | <i>O Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários, celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.</i> |
| “Contratos de Garantia” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia |
| “Contrato(s) Pró-Soluto” | Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal; e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins |

| | |
|--|---|
| | de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos. |
| “Contrato(s) Pró-Soluto Inadimplidos” | O(s) Contrato(s) Pró-Soluto que possuem parcelas vencidas a mais de 90 (noventa) dias (inclusive), sendo certo que, caso um mesmo cliente/CPF possua mais de 1 (um) Contrato(s) Pró-Soluto firmado junto ao Fiduciante, todos os contratos deste cliente serão considerados inadimplidos no momento que seja constatado em 1 (um) ou mais contratos, a existência de parcelas vencidas há mais de 90 (noventa) dias (inclusive). |
| “Coordenador Líder” | A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização. |
| “CPF” | O Cadastro de Pessoas Físicas. |
| “Créditos Imobiliários” | Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro. |
| “CRI” | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª Emissão da Securitizadora. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Transferência” | Todo dia 20 (vinte) de cada mês. |
| “Data de Verificação” | O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º |

| | |
|-------------------------------|--|
| | (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre. |
| “Debêntures” | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2). |
| “Debêntures (Série 1)” | As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Debêntures (Série 2)” | As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. |
| “Decreto Lei 911” | O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969. |
| “Dia(s) Útil(eis)” | É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. |
| “Direitos Creditórios” | Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contrato(s) Pró-Soluto, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró-Soluto. |
| “Distribuições” | São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal. |
| “Dívidas Existentes” | As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro. |

| | |
|------------------------------------|--|
| “DOC” | Documento de ordem de crédito. |
| “Documentos Comprobatórios” | Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contrato(s) Pró-Soluto e/ou Contratos de Financiamento. |
| “Documentos da Operação” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. |
| “Emissão das Debêntures” | A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro. |
| “Emissão dos CRI” | A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização. |
| “Empreendimento” | O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s). |
| “Empresa Especializada” | É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços: |

| | |
|---|--|
| | <p>(i) Engebanc Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91;</p> <p>(ii) CBRE Serviços do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58;</p> <p>(iii) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10;</p> <p>(iv) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou</p> <p>(v) RVW Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.</p> |
| “Encargos Moratórios” | <p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</p> |
| “Escritura de Emissão de CCI” | <p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i>, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.</p> |
| “Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Lastro” | <p>A <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.</i>, celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).</p> |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | <p>É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro.</p> |
| “Fiador(es)” | <p>São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como “Fiador(es)” no Lastro.</p> |
| “Fiança” | <p>A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as</p> |

| | |
|---|--|
| | obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação. |
| “Fiduciante” | A [●]. |
| “Fiduciária” ou “Securitizadora” | A Opea. |
| “Fundo de Despesas” | O fundo de despesas mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “Fundo de Juros” | O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. |
| “Fundo de Reserva” | O fundo de reserva, que conterà, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro. |
| “Fundo(s)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva. |
| “Garantias” | São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização. |
| “Garantidor(es) AFI” | É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) dos Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificada(s) como “Garantidor(es) AFI” no Lastro. |

| | |
|--|---|
| “Garantidor(es) AFP” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações no âmbito da(s) AFP, identificada(s) como “Garantidor(es) AFP” no Lastro. |
| “Garantidor(es) CF” | É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificada(s) como “Garantidor(es) CF” no Lastro. |
| “Garantidor(es)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF. |
| “IBGE” | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Imóvel(is) Destinatário(s)” | O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro. |
| “Imóvel(is) Garantia” | O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI. |
| “Imóveis Onerados” | Os Imóveis identificados no “Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)” do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia. |
| “Imóvel(is)” | São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia. |
| “Instituição Custodiante” ou “Escriturador” | A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88. |
| “IPCA” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE. |
| “Lâmina” | A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a |

| | |
|---|--|
| | natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e a Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160. |
| “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” | <p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997. |
| “Lei 4.591” | A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. |
| “Lei 4.728” | A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965. |
| “Lei 6.404” | A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| “Lei 9.514” | A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. |
| “Lei 10.165” | A Lei n.º 10.165, de 27 de dezembro de 2000. |
| “Lei 10.931” | A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. |
| “Lei 14.430” | A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “MP 2.200-2” | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |

| | |
|---|--|
| <p>“Obrigações Garantidas”</p> | <p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.</p> |
| <p>“Oferta”</p> | <p>A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.</p> |
| <p>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</p> | <p>É, para os fins deste instrumento:</p> |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p> |
| “Operação” | A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e as CCI foram vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação. |
| “Partes” | Os signatários deste instrumento. |
| “Participações” | As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta. |
| “Participações Oneradas” | As quotas do capital social das sociedades identificadas no “Anexo – Participações Oneradas” do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações. |
| “Patrimônio Separado” | <p>O patrimônio separado dos CRI constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <p>(i) Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) CCI;</p> <p>(iii) Garantias e Fiança;</p> <p>(iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização;</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>(v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e</p> <p>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.</p> |
| “Pedido de Reserva” | Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta. |
| “PIX” | Meio de pagamento instantâneo criado pelo Banco Central do Brasil para transferência de recursos entre contas. |
| “Prospecto Preliminar” | <i>O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 160.</i> |
| “Prospecto Definitivo” | <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 160.</i> |
| “Prospecto” | São, quando mencionados em conjunto: <p>(i) Prospecto Preliminar; e</p> <p>(ii) Prospecto Definitivo.</p> |
| “Relatório de Monitoramento” | O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró-Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento. |
| “Razões de Garantia CF” | <p>As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito:</p> <p>(a) Do momento da 1ª integralização até o 12º mês (inclusive) $\geq 30\%$ do Risco de Crédito;</p> <p>(b) Do 12º mês (exclusive) até o 24º mês (inclusive) $\geq 35\%$ do</p> |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>Risco de Crédito;</p> <p>(c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) \geq 45% do Risco de Crédito;</p> <p>(d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) \geq 50% do Risco de Crédito; e</p> <p>(e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures \geq 120% do Risco de Crédito.</p> <p>Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no “Anexo – Fórmulas” do Lastro.</p> |
| “Remuneração” | A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro. |
| “Resolução CVM 17” | A Resolução da CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021. |
| “Resolução CVM 60” | A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Resolução CVM 160” | A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022. |
| “Resolução 4.734” | A Resolução n.º 4.734, de 27 de junho de 2019. |
| “Risco de Crédito” | Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva. |
| “Sociedade(s)” | A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como “Sociedade(s)” no Lastro. |
| “Taxa DI” | A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br). |
| “TED” | Transferência Eletrônica Disponível. |
| “Termo de Securitização” | O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI. |
| “Titulares dos CRI” | Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI. |

| | |
|-------------------|---|
| “Tributos” | São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros. |
| “Unidades” | São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) respectivo(s) Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes. |

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

- (xvi) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (xvii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (xviii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (xix) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (xx) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (xxi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (xxii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (xxiii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xxiv) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (xxv) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xxvi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xxvii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xxviii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xxix) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xxx) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Escritura de Emissão de Debêntures.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** A Companhia emitiu as Debêntures, as quais foram integralmente subscritas pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (B)** Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;
- (C)** A Securitizadora emitiu as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculou aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (D)** Os CRI foram objeto da Oferta, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;
- (E)** A Fiduciante é a legítima proprietária e titular dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada Companhia e tem interesse de os ceder fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;
- (F)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (G)** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, nos termos (i) do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, (ii) do Decreto Lei 911, e (iii) dos artigos 18 e 19 da Lei 9.514, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima titular da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros e dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no “**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**”, neste ato, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, do Decreto-Lei 911 e do artigo 18 da Lei 9.514, cede e transfere bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros e de todos e quaisquer recursos depositados e mantidos na Conta Vinculada Companhia.

1.1.1. Integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.3. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos, nos termos da Cláusula Nona.

1.1.4. A Fiduciante se responsabiliza pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, à Conta Vinculada Companhia e à Conta do Fundo de Juros, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros.

1.1.5. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo terceiro do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo o direito de utilizar os valores depositados na Conta Vinculada Companhia, na Conta do Fundo de Juros e na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento, no Contrato da Conta Vinculada Companhia e na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

1.1.6. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, a partir da data de assinatura do presente instrumento, depositado na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.7. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM 17, o valor da garantia será aquele mencionado no Anexo II e, no caso de aditamento previsto na Cláusula 1.8.1, será o previsto no referido instrumento de aditamento, o qual não será atualizado.

1.2. Cessão Boa, Firme e Valiosa. A Fiduciante, para fazer a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos, inclusive perante os Adquirentes, se obriga(m) a adotar todas as medidas necessárias, incluindo:

- (i) Não aditar, modificar, distratar ou alterar o(s) Contrato(s) Pró-Soluto, ou, ainda, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar, no somatório total, na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios, bem como na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Direitos Creditórios, exceto (i) em razão de solicitação de distrato antes do repasse da Caixa Econômica Federal; e (ii) a comercialização e gestão dos Direitos Creditórios provenientes de Contrato(s) Pró-Soluto desde que tais instrumentos estejam com inadimplemento superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, após a liberação dos Direitos Creditórios aqui previstos, por meio do respectivo termo de liberação, nos moldes do “**Anexo – Modelo do Termo de Liberação de Direitos Creditórios**”, observadas as regras e procedimentos previstos no Lastro;
- (ii) Encaminhar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tome conhecimento de qualquer fato (incluindo o recebimento da citação e/ou notificação contra si apresentada por terceiros) que possa afetar adversamente as obrigações dos Adquirentes, observado que, caso a Fiduciante receba notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, obriga-se a encaminhar tal notificação à Fiduciária em tempo hábil para resposta;
- (iii) Efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretroatável dos Direitos Creditórios à Fiduciária; e
- (iv) Adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja (e permaneça) boa, firme, valiosa, final e definitiva, para todos os fins e efeitos.

1.3. Transferência de Titularidade. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resulta na transferência, pela Fiduciante à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros.

1.3.1. A transferência da titularidade dos Direitos Creditórios se dará com a celebração do presente instrumento.

1.4. Ciência dos Adquirentes. Em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para fins de assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiduciante deverá seguir o disposto na Cláusula 1.4.1., conforme o caso.

1.4.1. A Fiduciante deverá se assegurar quanto a ciência de cada um dos Adquirentes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, às suas expensas, de acordo com o disposto na Cláusula 1.5.

1.4.2. Sem prejuízo do acima exposto, o pagamento, pelos Adquirentes do valor devido na Conta Vinculada Companhia importará em declaração de ciência do respectivo devedor dos Direitos Creditórios em relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para fins do artigo 290 do Código Civil.

1.5. Boletagem. Todos os boletos bancários de cobrança dos Direitos Creditórios deverão ter os seguintes dizeres, a partir desta data:

“Crédito cedido à Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ n.º 02.773.542/0001-22”.

1.6. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração da correspondente garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que qualquer montante excedente as Obrigações Garantidas deverá ser liberado para a Devedora, nas hipóteses e na forma prevista nos Documentos da Operação.

1.7. Compensação da Fiduciante. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Garantia.

1.8. Atualização da Lista de Direitos Creditórios. A lista de Direitos Creditórios deverá ser atualizada para incluir os Direitos Creditórios conforme ocorrer a celebração de Contrato(s) Pró-Soluto adicionais, ou excluir os Direitos Creditórios em decorrência da liberação dos respectivos Direitos Creditório(s) provenientes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto inadimplidos, nos termos abaixo.

1.8.1. A atualização mencionada na Cláusula 1.8. ocorrerá mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento, semestralmente, a partir desta data, nos moldes do “**Anexo – Modelo de Aditamento**”, o qual será registrado nos termos da Cláusula Nona abaixo, para refletir a inclusão e/ou exclusão, conforme o caso, de todos os Direitos Creditórios que passaram ou deixaram de fazer parte da presente Garantia no respectivo período, sendo certo que, caso não tenha ocorrido qualquer venda ou liberação em um determinado semestre, o aditamento aqui estipulado não será aplicável para o período.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;
- (iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a:
 - (a) Debêntures (Série 1): (i) 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1); e
 - (b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures (Série 2), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);
- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA

VENDA DAS UNIDADES, UTILIZAÇÃO, GESTÃO E COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1. Mecânica de Vendas. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula e na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.1. A Fiduciária não será obrigada a comparecer ao(s) Contrato(s) Pró-Soluto, entretanto, a Companhia deve assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 1.5.1., de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento deverá ser realizado na Conta Vinculada Companhia e somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva Garantia.

3.1.2. Adicionalmente, a Fiduciária e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia eletrônica de todos o(s) Contrato(s) Pró-Soluto e dos contratos de financiamento celebrados pelos Adquirentes com a Caixa Econômica Federal, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da sua celebração e, caso não receba, a Fiduciária poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Companhia, sujeito às respectivas consequências previstas no Lastro, sendo certo que, independentemente do recebimento de tais documentos, ficam imediatamente estabelecidos, para todos os fins de direito, os efeitos do presente Contrato, em benefício da Fiduciária.

3.1.3. A Companhia e/ou a Fiduciante, conforme aplicável, deverá(ão) envidar os melhores esforços para tornar disponível, ou fazer com que sejam disponibilizados ao Agente de Monitoramento, o acesso remoto ao sistema da Companhia e/ou a Fiduciante, conforme aplicável, para acompanhamento das informações gerenciais relacionadas à celebração e/ou distratos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto.

3.2. Gestão dos Direitos Creditórios. A partir da presente data, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto na Cláusula 3.1. e na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Monitoramento.

3.3. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Fiduciante, por meio de boletos bancários, cartões de crédito, TED, DOC ou PIX, ou qualquer outro meio admitido pelo BACEN e estabelecido nos contratos de venda e financiamento celebrados pela Fiduciante, observado o disposto na Cláusula Primeira, os quais vincularão os pagamentos dos Direitos Creditórios na Conta Vinculada Companhia.

3.4. Verificação dos Direitos Creditórios. A Fiduciária será responsável por monitorar, acompanhar e verificar o volume dos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora, mensalmente, no dia 05 (cinco) de todo mês, com base no Relatório de Monitoramento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento à Fiduciária, ao Agente Fiduciário, com até 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de verificação aqui prevista.

3.4.1. Para os fins da Cláusula 3.4, acima, cada Relatório de Monitoramento deverá conter, no mínimo, (i) acompanhamento dos pagamentos das prestações mensais, verificação de parcelas previstas e não pagas, amortizações extraordinárias com redução de prazo ou número de prestações, distratos, cessões etc; (ii) verificação do volume compensado na(s) conta(s) vinculada(s) da operação, mediante pagamentos efetivados

via depósito em conta, boleto, TED, PIX e DOC; (iii) cálculo e correção anual das parcelas dos Adquirentes de acordo com os índices informados nos contratos e cadastrados no respectivo sistema.

3.4.2. Em razão do disposto acima, a Companhia e a Fiduciante concordam em disponibilizar toda e qualquer informação sobre os Direitos Creditórios e seus pagamentos que venha a ser solicitada pela Fiduciária e/ou pelo Agente de Monitoramento, sem prejuízo do acompanhamento mensal, pela Fiduciária, dos extratos bancários da Conta Vinculada Companhia.

3.5. Utilização dos Direitos Creditórios. A partir da presente data, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integral e exclusivamente depositados na Conta Vinculada Companhia.

3.5.1. Para fins do acima disposto, no dia 11 (onze) de todo mês, a Fiduciária verificará, com base no Relatório de Monitoramento disponibilizado nos termos da Cláusula 3.4. acima, o volume de Direitos Creditórios pagos no período e o montante depositado na Conta Vinculada Companhia.

3.5.2. No dia 14 (quatorze) de todo mês, o Banco Administrador deverá transferir automaticamente o valor depositado na Conta Vinculada Companhia, nos termos da Cláusula 3.5 para a Conta Centralizadora, sendo certo que a Securitizadora, após verificar; (i) se os valores depositados no(s) Fundo(s) correspondem aos montantes estipulados no Lastro, conforme aplicável; e (ii) não possuir ciência sobre Evento de Vencimento Antecipado em curso; aplicará os recursos nos termos da Ordem de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

3.5.3. A transferência de quaisquer recursos para a Conta da Companhia não será permitida na hipótese de a Companhia ou o(s) Garantidor(es) estarem em descumprimento da Razão de Garantia CF (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou de qualquer obrigação pecuniária assumida nos Documentos da Operação.

3.5.4. A Companhia e a Fiduciante não poderão realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada Companhia, em qualquer hipótese, sendo a Fiduciária a única autorizada a solicitar ao Banco Administrador a movimentação dos valores depositados na Conta Vinculada Companhia, mediante transferências, nos termos deste Contrato e do Contrato da Conta Vinculada Companhia, assim permanecendo até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, observadas as transferências mensais a serem automaticamente realizadas pelo Banco Administrador, na Data de Transferência.

3.6. Pagamento Indevido. A partir da presente data é vedado depositar, transferir e/ou pagar quaisquer valores referentes aos Direitos Creditórios diferentemente do previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

3.6.1. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam pagos em qualquer conta que não seja a Conta Vinculada Companhia ou a Conta Centralizadora, conforme o caso, a Fiduciante se obriga a, concomitantemente, informar a Fiduciária e repassar os referidos recursos, sendo certo que: (a) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra por erro da Fiduciante e/ou do Adquirente, em um valor individual ou agregado equivalente a até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, tal hipótese não será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado; (b) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela

variação do IPCA a partir da presente data, a Fiduciante deverá realizar a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido, caso não ocorra tal transferência até o término do respectivo prazo, tal hipótese será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado não automático.

3.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, caso quaisquer pagamentos relacionados aos Direitos Creditórios eventualmente sejam pagos em conta diversa da Conta Vinculada Companhia e não repassados à Fiduciária nos termos acima, em um valor individual ou agregado, correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, por omissão ou dolo, os sócios, acionistas, diretores, administradores e representantes legais da Fiduciante ficarão, conforme disposto no artigo 66-B, parágrafo 2º da Lei 4.728, sujeitos à pena prevista no artigo 171, parágrafo 2º, inciso I, do Código Penal.

3.7. Administração da Conta Vinculada Companhia. A partir da presente data, o Banco Administrador assumirá a gestão dos recursos depositados e existentes na Conta Vinculada Companhia, conforme instruções recebidas da Fiduciária, mediante o envio de instruções ou ordens a serem comunicadas ao Banco Administrador acerca das retenções e liberações de recursos da Conta Vinculada Companhia, em estrito cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5. acima, na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato da Conta Vinculada Companhia e nos Documentos da Operação.

3.8. Movimentação da Conta Vinculada Companhia. A movimentação da Conta Vinculada Companhia caberá, exclusivamente, ao Banco Administrador, conforme instruções recebidas da Fiduciária, de acordo com as orientações previstas no Contrato da Conta Vinculada Companhia, na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

3.8.1. O Banco Administrador, após expressas instruções da Fiduciária ou em conformidade com as disposições deste instrumento e do Contrato da Conta Vinculada Companhia, será o único autorizado a operacionalizar as instruções ou ordens da Fiduciária, em relação aos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada Companhia.

3.8.2. O Banco Administrador deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, comunicar à Fiduciária caso ocorra qualquer erro, material ou formal, na manutenção, administração ou realização de ordens na Conta Vinculada Companhia.

3.8.3. Caso seja verificado pela Fiduciária o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas e/ou qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, o recebimento de ordem judicial, ou ainda, a ocorrência, ou iminência da ocorrência, de dano ou perda aos investidores dos CRI, a Fiduciária, deverá notificar o Banco Administrador para que todos e quaisquer recursos existentes e que venham a ser depositados na Conta Vinculada Companhia sejam imediatamente direcionados para a Conta Centralizadora, até que ocorra orientação expressa da Fiduciária em sentido diverso.

3.8.4. A Fiduciária será a única autorizada a transmitir instruções ou ordens ao Banco Administrador em relação às movimentações, ordens de bloqueio e de transferência de recursos da Conta Vinculada Companhia previstas nesta Cláusula 3.9 e seus subitens.

3.9. Restrições à Movimentação. A partir da presente data, a Fiduciante não poderá movimentar os recursos depositados na Conta Vinculada Companhia, sendo vedado fornecer quaisquer instruções diretamente ao Banco Administrador relativas à Conta Vinculada Companhia.

3.9.1. Para fins do acima disposto, a Companhia e a Fiduciante declaram ter ciência de que a Conta Vinculada Companhia terá movimentação restrita, renunciando, expressamente, a qualquer direito de movimentar e/ou encerrar a referida conta, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, a qual ficará submetida às regras e condições estabelecidas neste instrumento, na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato da Conta Vinculada Companhia.

3.9.2. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, eventuais recursos remanescentes na Conta Vinculada Companhia deverão ser transferidos à Conta da Companhia. Para tanto, a Fiduciária emitirá ordem ao Banco Administrador para que seja realizada a transferência de tais recursos para a conta corrente previamente indicada pela Companhia. A ordem de transferência aqui prevista deve ser dada pela Fiduciária em ato contínuo ao encerramento do Patrimônio Separado e, uma vez realizada a transferência aqui mencionada a Conta Vinculada Companhia será encerrada pela Fiduciante.

3.10. Guarda dos Documentos Comprobatórios. As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios.

3.10.1. A Fiduciante, neste ato, aceita a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos respectivos Documentos Comprobatórios, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos respectivos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

3.10.2. Não obstante o disposto na Cláusula 3.5., a Fiduciante fica obrigada a entregar à Fiduciária, (i) cópia dos Documentos Comprobatórios, nesta data; e (ii) originais dos Documentos Comprobatórios, no local indicado pela Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido ou em menor prazo, na hipótese de determinação legal ou judicial neste sentido.

3.11. Sigilo Bancário. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo terceiro, inciso V, da Lei Complementar 105, as providências adotadas pelo banco da Conta Vinculada Companhia e da Conta Centralizadora, previstas neste instrumento e, em especial as previstas nesta Cláusula Terceira, nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei.

CLÁUSULA QUARTA

INADIMPLEMENTO

4.1. Inadimplemento. Sem prejuízo da aplicação dos Direitos Creditórios nos termos da Cláusula 3.5, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios serão utilizados pela Fiduciária para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de modo que as importâncias recebidas a título de pagamento dos Direitos Creditórios serão empregadas na quitação das Obrigações Garantidas.

4.1.1. Na hipótese prevista na Cláusula 4.1., a Fiduciária, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização e gestora do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares dos CRI, e de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento terá o direito de utilizar a totalidade dos valores depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora para a liquidação das Obrigações

Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, independentemente de qualquer leilão, hasta pública ou de procedimento judicial, os Direitos Creditórios, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 3.1.4 acima, podendo exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) O direito de utilizar os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) O direito de alienar a terceiros os Direitos Creditórios, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; e
- (iii) No exercício dos direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste instrumento, e demais documentos correlatos, o direito de executar as Garantias e a Fiança simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.2. Saldo Remanescente. Caso exista, após a realização da garantia constituída nos termos deste instrumento, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas.

4.3. Utilização Parcial. A eventual utilização parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em nome da Fiduciária e em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que a Fiduciária poderá utilizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

4.4. Ordem de Excussão/Execução. Tendo em vista que a presente Garantia é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária definir a ordem de excussão/execução das Garantias e Fiança constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto a esse respeito na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a execução da presente Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA

PROCURAÇÕES

5.1. Procuração outorgada pela Fiduciante. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia(m), neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e, com relação à Fiduciária, desde que não haja sua destituição e/ou substituição, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização, outorgando-lhe poderes para, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, com poderes para: (i) praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e

Documentos competente, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Fiduciante; (ii) verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e/ou na Conta Centralizadora (no todo ou em parte); (iii) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como pra qualquer outra destinação prevista neste instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures. Para os fins aqui dispostos, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração nesta data, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos moldes do “Anexo – Modelo de Procuração”, bem como se obriga a renová-la em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

CLÁUSULA SEXTA DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. Cada Fiduciante declara e garante que:

- (i) É sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) Não tem conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, a presente CF;
- (iii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, bem como à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes nos termos deste instrumento;
- (vi) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Nona) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e

cumprimento deste instrumento;

- (vii) Cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- (viii) A celebração deste instrumento, o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previstos em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer ônus aos Direitos Creditórios relacionados aos referidos instrumentos (com exceção do ônus criado nos termos deste instrumento), (b) de seus atos constitutivos, (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos, ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e direitos;
- (ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (x) Não há, no melhor de seu conhecimento, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, com citação válida à fiduciante, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;
- (xi) Tomou todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (xii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiii) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xiv) A procuração por ela outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso;
- (xv) Não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, ou, ainda,

qualquer das Garantias;

- (xvi) Não há, até a presente data, processo de desapropriação relacionado às Unidades ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado às Unidades;
- (xvii) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Fiduciante, seus administradores, empregados e representantes, bem como não consta do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xviii) Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xix) As Unidades não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (xx) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios; e
- (xxi) A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

6.2. Declarações sobre os Direitos Creditórios. A Fiduciante declara, em relação aos Direitos Creditórios cujos contratos tenham sido celebrados na presente data, que:

- (i) Não se encontra impedida de outorgar a presente Garantia, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Direitos Creditórios, nos termos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto;
- (ii) O(s) Contrato(s) Pró-Soluto consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (iii) os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar o presente instrumento ou de outorgar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios;
- (iv) Não há quaisquer ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade

governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade do presente instrumento ou a capacidade da Fiduciante de cumprir as obrigações assumidas consoante este instrumento;

- (v) Não há quaisquer procedimentos administrativos ou arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, com citação válida à fiduciante até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, qualquer um dos Documentos da Operação;
- (vi) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios;
- (vii) É a única e legítima titular dos Direitos Creditórios;
- (viii) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; e
- (ix) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, em especial aqueles estabelecidos na cláusula oitava da Escritura de Emissão de Debêntures referentes à venda das Unidades, bem como a gestão, cobrança e utilização dos Direitos Creditórios.

6.3. A Fiduciante se compromete a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão, inatualidade e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Sexta.

6.4. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

CLÁUSULA SÉTIMA OBRIGAÇÕES DE FAZER

7.1. Obrigações de Fazer da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações da Fiduciante nos termos deste instrumento, a Fiduciante concorda que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrará ou fará com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento;

- (ii) Manterá a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Creditórios;
- (iii) Sem prejuízo do disposto acima, informará a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;
- (iv) Praticará todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
- (v) Praticará todos os atos e medidas necessárias para assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil;
- (vi) Comunicará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada;
- (vii) Não alienará, cederá, transferirá, venderá ou gravará com ônus de qualquer natureza os Direitos Creditórios, e nem realizará qualquer tipo de alteração ou renegociação dos termos e condições dos Direitos Creditórios durante a vigência deste instrumento, exceto se previamente autorizado nos Documentos da Operação;
- (viii) Realizará todos os atos e assinará todos os documentos necessários a manutenção dos Direitos Creditórios;
- (ix) Notificará os Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento;
- (x) Contabilizará a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em sua escrituração contábil conforme regra aplicável;
- (xi) Manterá a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre a Conta Vinculada Companhia e/ou sobre os Direitos Creditórios; e
- (xii) Manterá a Conta Vinculada Companhia aberta perante o Banco Administrador durante o prazo de vigência deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA
TRIBUTOS E DESPESAS

8.1. Tributos. Correrão por conta da Fiduciante todos os Tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento. A Fiduciante será responsável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento.

8.1.1. A Fiduciante deverá apresentar os comprovantes de pagamento dos Tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

8.2. Despesas. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária às expensas do Patrimônio Separado, na preparação, celebração ou registro do presente instrumento deverá ser paga pela Fiduciante, que se obriga a reembolsá-la tão logo lhe seja exigida, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento ou de qualquer aditamento ao presente instrumento perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos nos termos da Cláusula Nona; (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Vinculada Companhia e da Conta Centralizadora, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.

CLÁUSULA NONA

REGISTRO

9.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

9.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 9.1 mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo comprovante de protocolo, em até [10/15] ([dez/quinze]) Dias Úteis contados do protocolo.

9.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos da Cláusula 9.2.2.

9.2.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 9.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

9.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 9.2. poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, estar cumprindo, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

9.3. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2., caso a Fiduciante, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Fiduciante.

CLÁUSULA DEZ

COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico, com aviso de recebimento, ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra Parte.

[Fiduciante]

Sugoi S.A.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinato

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

10.1.1. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula Dez, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

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

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

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

10.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA ONZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

11.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

11.3.2. As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

11.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

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

11.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

11.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

11.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (vii) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (viii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (ix) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (x) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (xi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e
- (xii) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

11.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

11.7.4. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

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

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

11.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

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

11.12. Proteção de Dados. A Sugoi e o(s) Garantidor(es) declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 10.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

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

11.14. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

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

11.16. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

ANEXO
MODELO DE ADITAMENTO

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular em que são partes (em conjunto, “**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”):

[Fiduciante], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante (“**[•]**”);

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“**Opea**”); e

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interveniente (“**Sugoi**”).

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Nos termos da cláusula 1.8. do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças (“**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**”), a Fiduciante se comprometeu(ram) a aditar o referido instrumento para refletir a inclusão dos Direitos Creditórios no “**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**” do referido instrumento;

(B) As Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para atualizar o “**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**” do referido instrumento.

Resolvem as Partes celebrar o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças (“**Aditamento**”), que será regido pelas Cláusulas e condições a seguir:

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Aditamento tem por objetivo incluir os Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, descritos no Anexo I a este Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTRO DO ADITAMENTO

2.1. A Fiduciante se obriga a registrar o presente Aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes, conforme cláusula nona do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Fiduciante deverá protocolar e registrar o presente Aditamento nos prazos estipulados na cláusula nona do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, passando, portanto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios consolidado a vigor na forma do Anexo Único ao presente instrumento.

3.1.1. As Partes, neste ato, ratificam integralmente as declarações prestadas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as quais permanecem válidas, verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais Cláusulas não afetará as demais disposições do presente Aditamento.

4.3. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

4.4. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Aditamento.

4.5. As Partes ratificam a eleição do Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seus aditamentos, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

[=] de [=] de 20[=].

ANEXO
LISTA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

| Empreendimento | Unidade | Contrato(s) Pró-Soluto | Data de celebração | Nome do Adquirente | CPF/CNPJ | Valor da Venda (R\$) | Saldo Devedor (R\$) |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] |

ANEXO

MODELO DE PROCURAÇÃO

Aos [=] dias, do mês de [=], do ano de [=], nesta Capital do Estado de [=], compareceu **[Fiduciante]**, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [=], [Complemento], [Bairro], CEP [=], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [=], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Outorgante**”), pela forma solene do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**Outorgada**”), sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, datado de [=] de [=] de 20[=] (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “**Contrato**”), com poderes para: (i) praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Fiduciante; (ii) verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e/ou na Conta Centralizadora (no todo ou em parte); (iii) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como pra qualquer outra destinação prevista no Contrato e na Escritura de Emissão de Debêntures. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato. A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

ANEXO

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE DIREITO CREDITÓRIO

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos direitos creditórios oriundos do [Identificação do Contrato Pró-Soluto Inadimplido] ("**Direitos Creditórios Inadimplidos**"), cedido fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [=] de [=] de 20[=] ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**") entre a Fiduciária, a [Fiduciante], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [=], [Complemento], [Bairro], CEP [=], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [=] na qualidade de fiduciante ("**Fiduciante**") e a Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, autoriza por meio deste ato o cancelamento da cessão fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Inadimplidos.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)