



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES  
DA 41ª EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 41ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**SEÇÃO**

**PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (“**Partes**”):

**Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, 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 na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Opea**”); e

**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, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Oliveira Trust**”).

**SEÇÃO**

**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 terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*, celebrado em 24 de maio de 2023 entre as Partes (“**Termo de Securitização**”).

**SEÇÃO**

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (A) A Devedora emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Emissora;
- (B) As Debêntures conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (D) A Devedora se obriga a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;
- (E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;
- (F) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 22.7, itens (i) e (v), do referido instrumento, bem como em razão de exigências feitas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, e tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“Aditamento”)*.

**SEÇÃO  
CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA  
OBJETO**

1.1. As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, no item “Definições” da Seção “Termos Definidos e Regras de Interpretação”, para alterar a definição de “Banco Liquidante” para “Agente de Liquidação”, passando a integrar a referida seção com a seguinte redação:

<b>“Agente de Liquidação”</b>	<b><i>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.</i></b>
-------------------------------	---

1.2. Ainda, resolvem as Partes, por meio deste Aditamento, alterar a Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, a qual, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM 30, sendo que durante o Período Reserva previsto no Cronograma da Oferta disponível no Prospecto, serão apresentados os Pedidos de Reserva, assinados pelos Investidores Qualificados e entregues ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso.”*

1.3. Adicionalmente, as Partes resolvem alterar a Cláusula 4.16 do Termo de Securitização, a qual, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“4.16. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Qualificados no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e (ii) ao público em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.”*

1.4. Em razão das cláusulas 1.1 a 1.3 acima, a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo todas as alterações previstas acima, consta do Anexo A ao presente instrumento e, em caso de conflito entre os termos alterados acima e os termos da versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A, prevalecerão os termos da versão consolidada.

1.5. As Partes desejam alterar o Anexo “Destinação de Recursos” do Termo de Securitização, para substituir a tabela referente ao “Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R\$)” que passa a vigorar conforme abaixo e nos termos do Anexo B ao presente

Aditamento.

<b>Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R\$)</b>	
<i>01 a 12 de 2020</i>	<i>R\$ 80.385.187</i>
<i>01 a 12 de 2021</i>	<i>R\$ 106.432.846</i>
<i>01 a 12 de 2022</i>	<i>R\$ 82.871.411</i>
<b>Total</b>	<b>R\$ 269.689.444</b>

1.6. Por fim, as Partes desejam alterar o Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização, para substituir as menções de “Banco Liquidante” por “Agente de Liquidação”, bem como substituir a “Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes”, que passa a vigorar nos termos do Anexo C ao presente Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **RATIFICAÇÃO**

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

3.1. 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, 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 (impresa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

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

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

São Paulo, 31 de maio de 2023.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*  
*(seguem página de assinaturas e anexos a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

---

**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

---

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

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 090.766.477-63  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto  
Cargo: Procurador  
CPF n.º: 112.901.697-80  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

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



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES**  
**DA 41ª EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*COMPANHIA ABERTA*  
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I

#### PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, 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 na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Opea**”); e

**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, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Oliveira Trust**”);

### 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:

<b>“Adquirentes”</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
<b>“Afiliações”</b>	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada e sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
<b>“Agente de Liquidação”</b>	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , 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.
<b>“Agente de Monitoramento”</b>	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 dos Relatórios de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à <b>AXIS Serviços Financeiros Ltda.</b> , 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.

<b>“Agente Fiduciário”</b>	A <b>Oliveira Trust</b> .
<b>“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”</b>	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.
<b>“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações” ou “AFP”</b>	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.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	O aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
<b>“Anúncio de Início”</b>	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.
<b>“Assembleia”</b>	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
<b>“Atos Societários”</b>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação e celebração de todos os Documentos da Operação (bem como para assumir todas as respectivas obrigações ali estipuladas), conforme definidos no Lastro como “Atos Societários”.
<b>“Atualização Monetária”</b>	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
<b>“Aviso ao Mercado”</b>	Significa 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.
<b>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , 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.
<b>“Banco Administrador” ou “Caixa Econômica Federal”</b>	A <b>Caixa Econômica Federal</b> , 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.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos ao Lastro.
<b>“CCI”</b>	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”</b>	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.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Companhia” ou “Devedora” ou “Sugoi”</b>	A <b>Sugoi S.A.</b> , 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.
<b>“Condições Precedentes”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures possa ser realizada, na forma do Lastro.
<b>“Conta Vinculada Companhia”</b>	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.

<b>“Conta da Companhia”</b>	A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	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.
<b>“Conta do Fundo de Juros” ou “Conta Integralização”</b>	A conta corrente n.º 3819155-7, agência n.º 0001, do Banco Modal S.A. (banco n.º 746), de titularidade da Companhia.
<b>“Contrato(s) de AFI”</b>	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.
<b>“Contrato(s) de AFP”</b>	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.
<b>“Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas”</b>	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.
<b>“Contrato(s) de CF”</b>	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.
<b>“Contrato da Conta Vinculada Companhia”</b>	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.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	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</i>

	<i>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.
<b>“Contrato de Monitoramento”</b>	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.
<b>“Contrato(s) de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lastro, para fins da Fiança;</li> <li>(ii) Contrato(s) de AFI;</li> <li>(iii) Contrato(s) de AFP;</li> <li>(iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas;</li> <li>(v) Contrato(s) de CF; e</li> <li>(vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.</li> </ul>
<b>“Contrato(s) Pró-Soluto”</b>	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 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.
<b>“Controlada(s)”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controlador(as)”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	O <b>Banco Modal S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro VI. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	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.
<b>“CRI em Circulação”</b>	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, a Companhia e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de:  (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</li> <li>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor.</li> </ul>
<b>“CRI (Série 1)”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
<b>“CRI (Série 2)”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
<b>“CRI”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CRI (Série 1); e</li> <li>(ii) CRI (Série 2).</li> </ul>
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no <b>“Anexo – Cronograma de Pagamentos”</b> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
<b>“Data de Integralização (CRI)”</b>	Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI.
<b>“Data de Integralização (Debêntures)”</b>	A data em que forem integralizadas totalmente as Debêntures, pela Securitizadora.
<b>“Data de Aniversário”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo “Cronograma de Pagamentos”.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última data de pagamento prevista nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.

<b>“Data de Verificação”</b>	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.
<b>“Debêntures”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Debêntures (Série 1); e  (ii) Debêntures (Série 2).
<b>“Debêntures (Série 1)”</b>	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.
<b>“Debêntures (Série 2)”</b>	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.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Despesas Iniciais;  (ii) Despesas Recorrentes;  (iii) Despesas Extraordinárias; e  (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
<b>“Despesas do Patrimônio Separado”</b>	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio

	Separado” no “ <b>Anexo – Despesas da Operação</b> ”.
“ <b>Despesas Extraordinárias</b> ”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no “ <b>Anexo – Despesas da Operação</b> ”.
“ <b>Despesas Iniciais</b> ”	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no “ <b>Anexo – Despesas da Operação</b> ”.
“ <b>Despesas Recorrentes</b> ”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no “ <b>Anexo – Despesas da Operação</b> ”.
“ <b>Destinação de Recursos</b> ”	A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do “ <b>Anexo – Destinação de Recursos</b> ”.
“ <b>Dia(s) Útil(eis)</b> ”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“ <b>Direitos Creditórios</b> ”	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.
“ <b>Distribuições</b> ”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às 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.

<b>“Dívidas Existentes”</b>	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no Lastro.
<b>“Documentos da Operação”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Atos Societários;</li> <li>(ii) Lastro;</li> <li>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Contrato de Distribuição;</li> <li>(vii) Contrato de Monitoramento;</li> <li>(viii) Boletim de Subscrição;</li> <li>(ix) Pedido de Reserva;</li> <li>(x) Aviso ao Mercado;</li> <li>(xi) Anúncio de Início;</li> <li>(xii) Anúncio de Encerramento;</li> <li>(xiii) Prospecto;</li> <li>(xiv) Lâmina; e</li> <li>(xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão das Debêntures”</b>	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.
<b>“Empresa de Consultoria e Avaliação ESG”</b>	É a <b>NINT Natural Intelligence Ltda.</b> , 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.
<b>“Empresa Especializada”</b>	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:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Engebanc Engenharia Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91;</li> <li>(ii) <b>CBRE Serviços do Brasil Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58;</li> <li>(iii) <b>Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10;</li> <li>(iv) <b>Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou</li> <li>(v) <b>RVW Consultoria Ltda.</b>, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.</li> </ul>
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</li> </ul>
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	<p><i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, 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.</i></p>
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	<p>É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.</p>
<b>“Fiador(es)”</b>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança . Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Fiador(es)” no Lastro.</p>

<b>“Fiança”</b>	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.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de Despesas da Operação por parte da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundo de Juros”</b>	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.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	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 no Lastro.
<b>“Fundo(s)”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo de Despesas;  (ii) Fundo de Juros; e  (iii) Fundo de Reserva.
<b>“Garantia Firme”</b>	A garantia firme prestada pelo Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 4.2.1.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) AFI;  (ii) AFP;  (iii) CF;  (iv) Fundo(s)  (v) Conta Vinculada Companhia; e

	(vi) Conta Integralização.
<b>“Garantidor(es) AFI”</b>	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” no Lastro.
<b>“Garantidor(es) AFP”</b>	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, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFP” no Lastro.
<b>“Garantidor(es) CF”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” no Lastro.
<b>“Garantidor(es)”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, o(s) Garantidor(es) é(são):  (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF.
<b>“ICMA”</b>	<i>A International Capital Market Association.</i>
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.
<b>“Imóvel(is) Onerado(s)”</b>	Os Imóveis identificados no 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 Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
<b>“Imóvel(is)”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
<b>“Instituição Custodiante” ou</b>	<b>A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição

<b>“Escriturador dos CRI”</b>	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.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Coordenador Líder; e (ii) Participantes Especiais.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
<b>“Investidores Qualificados” ou “Investidores”</b>	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição

	<p>de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	<p>São:</p> <p>(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&amp;P; e/ou</p> <p>(ii) Títulos públicos federais.</p>
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos na na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Sexta.
<b>“Lâmina”</b>	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.
<b>“Lastro” ou “Escritura de Emissão de Debêntures”</b>	<i>O 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</i>

	<i>Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Sugoí S.A., celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).</i>
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</li> <li>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022;</li> <li>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> <li>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</li> <li>(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.</li> </ul>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>“Lei 6.404”</b>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<b>“Lei 13.709”</b>	Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(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 e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p>

	<p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias 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 qualquer Garantidor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.</p>
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
<b>“Oferta a Mercado”</b>	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	<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>
<b>“Ônus Vigentes”</b>	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações, constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.



<p><b>“Operação”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Ordem de Pagamentos”</b></p>	<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"> <li>(i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</li> <li>(ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;</li> <li>(iii) Composição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos da Cláusula 5.9 do Lastro, respeitado o Valor do Fundo de Reserva;</li> <li>(iv) Recomposição do Fundo de Despesas;</li> <li>(v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;</li> <li>(vi) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;</li> <li>(vii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;</li> <li>(viii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;</li> <li>(ix) Amortização ordinária das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável;</li> <li>(x) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures, se aplicável; e</li> <li>(xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Companhia.</li> </ul>
<p><b>“Parecer”</b></p>	<p>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>.</p>

<p><b>“Parte Relacionada”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Parte”</b></p>	<p>Cada signatário deste instrumento.</p>
<p><b>“Participações”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Participações Oneradas”</b></p>	<p>As quotas do capital social das sociedades identificadas no <b>“Anexo – Participações Oneradas”</b> que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.</p>
<p><b>“Participantes Especiais”</b></p>	<p>São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>“Patrimônio Separado”</b></p>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do 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, 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"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias e Fiança;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros e Conta Integralização;</li> </ul>

	<p>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e</p> <p>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s).</p>
<b>“Pedidos de Reserva”</b>	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, durante a Oferta de Mercado, mediante assinatura do pedido de reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para início do Período de Reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <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>
<b>“Período de Distribuição”</b>	O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.
<b>“Período de Reserva”</b>	O período de reserva conforme previsto na Cláusula 4.3.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35: (i) controladores,

	<p>diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, da Devedora, dos Garantidores, das Instituições Participantes da Oferta ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, pela Devedora, pelas Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	O valor devido aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Aniversário (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) ou Valor Nominal Unitário atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização (CRI) em questão.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI pela Securitizadora, com recursos oriundos do pagamento, pela Companhia, do referido prêmio em caso de resgate antecipado facultativo das Debêntures, calculado de acordo com as respectivas regras, percentuais e fórmula constantes do Lastro.

<b>“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”</b>	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 4.4. abaixo.
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	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.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	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.
<b>“Prospecto”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Prospecto Preliminar; e  (ii) Prospecto Definitivo.
<b>“Razões de Garantia AFI”</b>	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 do Lastro.
<b>“Razões de Garantia AFI (SP)”</b>	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 do Lastro.
<b>“Razões de Garantia CF”</b>	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

	<p>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) <math>\geq</math> 30% do Risco de Crédito;</p> <p>(b) Do 12º mês (exclusive) até o 24º mês (inclusive) <math>\geq</math> 35% do Risco de Crédito;</p> <p>(c) Do 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) <math>\geq</math> 45% do Risco de Crédito;</p> <p>(d) Do 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) <math>\geq</math> 50% do Risco de Crédito; e</p> <p>(e) Do 48º mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures <math>\geq</math> 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 do Lastro.</p>
<p><b>“Razões de Garantia”</b></p>	<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>
<p><b>“Regime Fiduciário”</b></p>	<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 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>
<p><b>“Relatório de Monitoramento”</b></p>	<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 no Lastro.</p>

<b>“Remuneração (Série 1)”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da <b>“Cláusula – Cálculo da Remuneração”</b> .
<b>“Remuneração (Série 2)”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da <b>“Cláusula – Cálculo da Remuneração”</b>
<b>“Remuneração”</b>	Quando mencionada em conjunto:  (i) Remuneração (Série 1); e  (ii) Remuneração (Série 2).
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	A Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	A Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
<b>“Retenções”</b>	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos da Liberação 1, quais sejam, os montantes necessários para:  (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e  (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
<b>“RFB”</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>“RG”</b>	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
<b>“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Debenturista”</b>	A <b>Opea</b> .
<b>“Sistema de Vasos</b>	Significa o sistema de alocação dos CRI em cada uma das Séries, sendo

<b>Comunicantes</b>	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.
<b>“Sociedade(s)”</b>	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento são as pessoas jurídicas identificadas como “Sociedades” no Lastro.
<b>“Taxa DI”</b>	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 ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>“Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Unidades”</b>	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio do(s) respectivo(s) 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.
<b>“Valor das Despesas Iniciais”</b>	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no “Anexo – Despesas da Operação”.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Juros”</b>	O valor equivalente a R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	O montante equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na “Cláusula – <u>Valor Nominal Unitário</u> ”.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula 2.9 (vii).



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, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências ao 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”, “presente 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 “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;
- (ix) 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;
- (x) 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;

- (xi) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xv) 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
- (xvi) 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 Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição, e serão destinados a Investidores Qualificados; e
- (C)** 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.

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

### SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão

de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal “Valor Econômico” na edição de 30 de agosto de 2022.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
**OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

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

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

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

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

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

- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

2.6.3. 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.

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

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

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

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

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Companhia.

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

- (i) *Securizadora e Titular das CCI.* Securizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Companhia;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(is) identificado(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no “**Anexo – Destinação de Recursos**”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* As Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. As Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes 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 dos CRI (Série 1); e (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 dos CRI (Série 2), observado o disposto no Lastro; e
- (x) *Titularidade das Debêntures.* A Securizadora foi inscrita no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” da Companhia como titular das Debêntures, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Companhia. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva integralização das Debêntures e liberado à Companhia, por conta e ordem da própria Companhia, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos de uma integralização das Debêntures existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Companhia, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. A(s) liberação(ões) dos recursos à Companhia somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

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

#### CLÁUSULA TERCEIRA CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI (Série 1)
<b>Emissão</b>	41ª
<b>Série</b>	1ª (primeira)
<b>Quantidade de CRI</b>	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão.
<b>Valor Global dos CRI</b>	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	24 de maio de 2023
<b>Data de Vencimento</b>	19 de junho de 2029
<b>Prazo da Emissão</b>	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP
<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural
<b>Juros Remuneratórios</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI (Série 1) serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.

<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	19 de julho de 2023
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	19 de julho de 2023
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 14.430.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Securitizadora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição

	do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme “Anexo – Fatores de Risco”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

Característica	CRI (Série 2)
<b>Emissão</b>	41ª
<b>Série</b>	2ª (segunda)
<b>Quantidade de CRI</b>	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
<b>Valor Global dos CRI</b>	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	24 de maio de 2023
<b>Data de Vencimento</b>	19 de junho de 2029
<b>Prazo da Emissão</b>	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão



<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP
<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural
<b>Juros Remuneratórios</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 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, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI (Série 2) serão não atualizados monetariamente.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	17 de julho de 2024
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	19 de julho de 2023
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei 14.430.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Securitizadora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil,

	Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme “Anexo – Fatores de Risco”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

3.2. Caracterização como Debêntures Sociais e CRI Sociais. As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, com base no parecer emitido por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, globalmente reconhecida como capacitada para avaliar o desempenho socioambiental da Devedora, atestando que as Debêntures e os CRI estão alinhados aos princípios para emissão de títulos sociais - *Social Bond Principles* - emitidos pela ICMA.

3.2.1. Os CRI serão caracterizados como “CRI social”, em decorrência da caracterização das Debêntures como “Debênture social”, nos termos da Cláusula 4.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, com base em: (i) Parecer a ser emitido, com base nas diretrizes do “*Social Bond Principles*” de junho de 2021; (ii) relatório anual, pela Devedora, durante a vigência da Emissão, dos benefícios sociais auferidos pelas atividades da Devedora, conforme indicadores definidos no Parecer (“**Relatório de Impacto**”); e (iii) marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos requerimentos da B3.

3.2.2. Após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (<https://sugoisa.com.br/>), bem como será disponibilizada cópia eletrônica (no formato .PDF) para a Emissora e para o Agente Fiduciário, para que estes disponibilizem aos Investidores.

3.2.3. No prazo de 1 (um) ano a contar da data de emissão do primeiro Parecer, a Empresa de Consultoria e Avaliação ESG atualizará o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Devedora, à Emissora e ao Agente Fiduciário, conforme Cláusula 3.2.2 acima, para manutenção da condição de CRI Social.

3.2.4. O não recebimento, pela Emissora e Agente Fiduciário do relatório indicado na Cláusula 3.2.3 acima poderá acarretar na perda da caracterização dos CRI como CRI Social.

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

#### **CLÁUSULA QUARTA DISTRIBUIÇÃO E OFERTA**

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Garantia Firme prestada pelo Coordenador Líder será de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

4.2.2. O exercício pelo Coordenador Líder da Garantia Firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

4.2.3. A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o procedimento de alocação, existir algum saldo remanescente dos CRI (considerando ambas as séries da Emissão) para que seja atingido o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, no âmbito do exercício da Garantia Firme, será definida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.

4.2.4. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após o cumprimento ou dispensa expressa pelo Coordenador Líder das condições precedentes dispostas no Contrato de Distribuição, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

4.2.5. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

4.2.6. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM 30, sendo que durante o Período Reserva previsto no Cronograma da Oferta disponível no Prospecto, serão apresentados os Pedidos de Reserva, assinados pelos Investidores Qualificados e entregues ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis

imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. As Instituições Participantes da Oferta não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.4. Roadshow. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

4.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, a ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Securitizadora, sendo que o Procedimento de *Bookbuilding* consistirá na definição da quantidade de CRI alocada em cada Série, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.5. Procedimento de Colocação. Os Investidores participarão do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que tais intenções de investimento serão apresentadas na forma de Pedidos de Reserva às Instituições Participantes da Oferta. Os CRI serão destinados aos Investidores nas condições a seguir expostas.

(i) cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta. O Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, junto a apenas uma instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(iii) serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos do item (i) acima;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o prazo máximo de colocação;

(v) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva; e

(vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão ao Coordenador Líder, bem como aos demais Participantes Especiais eventualmente contratados no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

4.5.1. Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta, (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de Bookbuilding para a definição da quantidade de CRI alocada em cada Série, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

4.5.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Pedido de Reserva, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no

Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o respectivo Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.5.3. Os Investidores participarão do Procedimento de *Bookbuilding* por meio da apresentação dos Pedidos de Reserva ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

4.6. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Início.

4.7. Liquidação dos Pedidos de Reserva. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta.

4.7.2. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, de forma que as ordens de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas.

4.8.1. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a quantidade de CRI alocada em cada Série, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.9. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomenda à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21.

4.10. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Retificação**”). Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva referentes ao CRI já integralizados.

4.11. Publicidade da Oferta. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora, ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da



disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.11.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5., deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

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

4.12.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.13. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Pedido de Reserva e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição.

4.14. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observada a Garantia Firme.

4.14.1. Nos termos do Artigo 74, da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, os Investidores poderão, por meio do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão a que haja a distribuição:

- (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se caso tal condição não se implemente, as ordens dos Investidores serão canceladas; ou
- (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretenderá receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor.

4.15. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.15.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.15.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

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

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

#### **CLÁUSULA QUINTA INTEGRALIZAÇÃO**

5.1. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Pedido de Reserva e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Pedido de Reserva sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (i) Assinatura e constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, quais sejam, as Debêntures;
- (ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e
- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de

representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

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

5.3. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores.

## CLÁUSULA SEXTA

### REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI), e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos cronogramas nos termos do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**”, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Atualização Monetária. Os CRI (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. Os CRI (Série 2) não serão atualizados monetariamente.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

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

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados extraordinariamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias e da Fiança), observada a Ordem de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Aniversário.

6.6.3. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

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

6.7. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI (Série), 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.

6.9.1. 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 (CRI) 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.

6.9.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) 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.

6.9.3. 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 (CRI) 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 consequente 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.

6.10. Indisponibilidade do IPCA. 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 Devedora, 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 no Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.10.1. 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 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 Devedora e a Emissora.

6.10.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, na assembleia geral de Titulares dos CRI 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 no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida Assembleia e, consequentemente, canceladas pela Devedora, 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, 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 Devedora nos termos do Termo de Securitização. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido à Emissora, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

6.10.3. Caso os CRI (Série 1) não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos no Termo de Securitização, 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 a ser convocada.

6.10.4. 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 para deliberar sobre este assunto.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Companhia constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

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

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

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

7.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Debêntures serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência de determinados Eventos de Vencimento Antecipado específicos, devidamente identificados no Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

7.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Companhia deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures (conforme definido no Lastro), acrescido da Remuneração (calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Aniversário da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), bem como acrescido de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, encargos moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com o Lastro e com os 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.

7.2.1. Não obstante a comunicação à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 prevista na Cláusula 7.1.6., para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deverá comunicar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

#### **CLÁUSULA OITAVA DESPESAS**

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

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Patrimônio Separado, das Garantias e Fiança e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Companhia, observado o disposto no “**Anexo – Despesas da Operação**”.

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

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, 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.

8.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste instrumento, 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 da Operação 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 neste instrumento.

8.2.4. 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.

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

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

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a



Securizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

#### **CLÁUSULA NONA ORDEM DE PAGAMENTOS**

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

#### **CLÁUSULA DEZ GARANTIAS E FIANÇA**

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

10.2. Disposições das Garantias e Fiança. As regras e disposições aplicáveis às Garantias e à Fiança, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias e à Fiança, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias e Fiança, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

- 10.3. Fiança. O(s) Fiador(es) compareceu(compareceram) ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.
- 10.4. 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 e do Lastro.
- 10.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP, do(s) Contrato(s) AFP Condições Suspensivas e do Lastro, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.
- 10.6. 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 e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.
- 10.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.
- 10.8. Fundo de Juros. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Fundo de Juros, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento da remuneração mensal do CRI, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.
- 10.9. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos 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, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.
- 10.10. Comercialização de Unidades. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro e nos demais Documentos da Operação para tanto.
- 10.11. Gestão dos Direitos Creditórios. 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 no Lastro.
- 10.12. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. A Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) AFI poderão requerer a liberação da alienação fiduciária de imóvel 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, desde que observadas as condições previstas no Lastro e no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFI para tanto.

**CLÁUSULA ONZE**  
**RAZÕES DE GARANTIA E COVENANTS**

11.1. 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, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP) estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.2. 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, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia CF estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.3. Covenants. A Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar que os *covenants* estipulados no Lastro sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação e de penalidades por descumprimento dos *covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.4. Relatórios. Nos termos do Lastro, as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluta e Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro serão realizadas com base no Relatório de Monitoramento, o qual será elaborado com base em diversas informações coletadas e recebidas pelo Agente de Monitoramento.

**CLÁUSULA DOZE**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

12.2. Separação Patrimonial e Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

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

12.3.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

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

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

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

12.4. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

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

12.5.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430:

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

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

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

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

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

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

12.7. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos dos itens “i” a “iii” poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo

de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Companhia, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.7.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.7.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Companhia e/ou de Garantidor(es).

12.7.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

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

12.7.5. A Assembleia prevista na Cláusula 12.7.4 acima convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.7.6. A Assembleia prevista para os eventos “i” a “iii” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá

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

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

12.7.8. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata os itens “i” a “iii” da Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens “i” a “iii” da Cláusula 12.7 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

12.8. Nas hipóteses dos itens “iv” e “v” da Cláusula 12.7 acima deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos neste Termo de Securitização.

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

#### **CLÁUSULA TREZE SECURITIZADORA**

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;



- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Companhia;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias e Fiança, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias e Fiança vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Companhia e do(s) Garantidor(es), conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Companhia (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
- (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e Fiança e da Conta Centralizadora;
- (xi) Os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Fiança encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Fiança, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

- (xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
  - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
  - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA QUATORZE**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e Fiança, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias e Fiança, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência das Garantias e exequibilidade das Garantias e da Fiança nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Companhia a reforçar as Garantias e Fiança, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Companhia ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer 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 artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias, à Fiança e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;



- (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias, à Fiança e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias e a constituição e exequibilidade da Fiança, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e o Lastro e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias e Fiança, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo “Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e

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

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

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

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

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

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

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

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

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

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelo Patrimônio Separado, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação", sendo certo que essa a remuneração não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

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

recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

14.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Companhia. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Companhia, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;

- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

14.6.4. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Companhia ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Companhia.

14.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Companhia e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

14.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

#### **CLÁUSULA QUINZE ASSEMBLEIA**

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

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

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

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;

- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital

15.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser

publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

15.10. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

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

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

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

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

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

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

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

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS TÉRMINO**

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

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI, na forma prevista na alínea “(xvii)” da Cláusula 14.3.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. 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 – Quitação”.

16.3.1. 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 constatare,



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 DEZESSETE FATORES DE RISCO**

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

#### **CLÁUSULA DEZOITO TRIBUTAÇÃO**

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

#### **CLÁUSULA DEZENOVE PUBLICIDADE**

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

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

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

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

**CLÁUSULA VINTE  
REGISTRO**

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, para fins de constituição do regime fiduciário de acordo com o disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

**CLÁUSULA VINTE E UM  
COMUNICAÇÕES**

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

**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

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

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

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

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

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

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

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

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

22.3.1. 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 aos Contratos de Garantia.

22.3.2. 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.

22.4. 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.

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

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

22.5. Nulidade, 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.

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

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

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando decorrer da substituição de Direitos Creditórios pela Securitizadora;
- (iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (iv) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI; e
- (v) Quando decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias e Fiança;
- (vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei.

22.7.1. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

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

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

22.10. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Companhia e o(s) Garantidor(res) declararam e garantiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consentiram 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 21.1 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.

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

22.12. 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.

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

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

22.15. Assinatura Digital. 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.

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

#### **CLÁUSULA VINTE E TRÊS LEGISLAÇÃO E FORO**

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

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

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

\*\*\*

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

## 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:
  - 3.1. 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
  - 3.2. 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 irretroatável, 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		312.546				N/A	NÃO

CARMO - CONDOMÍNIO 06									
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	NÃO

**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	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	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\$ 80.385.187
01 a 12 de 2021	R\$ 106.432.846
01 a 12 de 2022	R\$ 82.871.411
<b>Total</b>	<b>R\$ 269.689.444</b>

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
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
<b>Total destinado no semestre</b>									[==] %
<b>Valor desembolsado</b>									R\$ [==]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [==]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [==]

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

Declara, 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 C do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

**ANEXO**  
**DESPESAS DA OPERAÇÃO**

**I – Valores das Despesas da Operação**

<b>Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat)</b>					
<b>Custos Flat</b>	<b>Recorrência</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Gross up</b>	<b>Valor Bruto</b>	<b>Recebedor</b>
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
<b>Total</b>		<b>R\$ 166.409,90</b>		<b>R\$ 178.225,92</b>	

<b>Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes</b>					
<b>Custos Recorrentes - Anualizados</b>	<b>Recorrência</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Gross up</b>	<b>Valor</b>	<b>Recebedor</b>
Taxa de Administração	Anual	R\$ 38.400,00	19,53%	R\$ 47.719,65	Opea
Servicer	Anual	R\$ 180.000,00	9,65%	R\$ 199.225,24	Axis
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Custodia CCI	Anual	R\$ 13.200,00	0,00%	R\$ 13.200,00	B3
Agente de Liquidação e Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
<b>Total Anualizado</b>		<b>R\$ 265.240,00</b>		<b>R\$ 297.354,74</b>	

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

**II – Descrição das Despesas da Operação**

(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 Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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.
- (3) 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.