



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão de*

### **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Classificação ANBIMA: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; (d) Tipo de Contrato Lastro: Notas Comerciais.

#### **DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 352ª EMISSÃO DA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

*como Emissora*



*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*



**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR  
COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Datado de 07 de outubro de 2024



## ÍNDICE

1.	Definições .....	3
2.	Do Objeto e dos Créditos Imobiliários .....	21
3.	Registros.....	21
4.	Das Características da Emissão e dos CRI .....	22
5.	Destinação dos Recursos .....	25
6.	Atualização Monetária e Remuneração dos CRI .....	27
7.	Distribuição e Negociação dos CRI .....	37
8.	Da Amortização Antecipada e do Resgate Antecipado dos CRI .....	42
9.	Garantias, Fundo de Reserva e Fundo de Obras .....	53
10.	Da Classificação de Risco.....	56
11.	Dos Prestadores de Serviços .....	56
12.	Das Obrigações e Declarações Da Emissora .....	57
13.	Do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado .....	62
14.	Do Agente Fiduciário .....	66
15.	Da Assembleia Especial de Investidores .....	73
16.	Das Despesas do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas.....	78
17.	Do Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores.....	79
18.	Da Publicidade.....	79
19.	Notificações.....	80
20.	Riscos .....	80
21.	Disposições Gerais .....	81
22.	Foro e Legislação Aplicável .....	82
	ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários Vinculados ao CRI .....	84
	ANEXO II Cronograma de Pagamento dos CRI.....	89
	ANEXO III Declaração da Emissora .....	92
	ANEXO IV Declaração da Instituição Custodiante .....	94
	ANEXO V Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses .....	95
	ANEXO VI Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua.....	96
	ANEXO VII Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores .....	111
	ANEXO VIII Fatores de Risco.....	115
	ANEXO IX Empreendimento .....	133
	ANEXO X Cronograma de Destinação .....	134
	ANEXO XI Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral.....	135



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 352ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, NA categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

### **1. DEFINIÇÕES**

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

" <u>Adquirente</u> ":	É cada adquirente de Unidade(s), nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
" <u>Agente de Medição</u> ":	É a empresa especializada a ser contratada pela Securitizadora às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras no Empreendimento e emissão do Relatório de Medição, sendo, nesta data, a <b>PLATAFORMA TRINUS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend



	Office Home, sala 1908, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
<u>"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI":</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	significa a alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	significa a alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pela Quotista, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos.
<u>"Amortização Antecipada das Notas Comerciais":</u>	A amortização antecipada das Notas Comerciais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.
<u>"Amortização Antecipada dos CRI":</u>	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização
<u>"Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais":</u>	A amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais nas hipóteses e na forma prevista na Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA":</u>	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	Cada anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser divulgado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início":</u>	Cada anúncio de início de cada Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Significa os investimentos em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, administrados pelo Itaú Unibanco S.A., aplicações desde



	já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integrarão o Patrimônio Separado.
<u>“Assembleia Especial”</u> ou <u>“Assembleia Especial de Investidores de CRI”</u> :	A Assembleia Especial de Investidores dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u> :	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a BLB AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2.121, conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.024-260.
<u>“B3”</u> :	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
<u>“Banco Liquidante”</u> :	Significa a TRINUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 40.654.622/0001-58, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
<u>“BACEN”</u> :	significa o Banco Central do Brasil.
<u>“Brasil”</u> ou <u>“País”</u> :	significa a República Federativa do Brasil.
<u>“CCI da 1ª Série”</u> :	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série advindos das Notas Comerciais da 1ª Série.
<u>“CCI da 2ª Série”</u> :	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931,



	representativa dos Créditos Imobiliários da 2ª Série advindos das Notas Comerciais da 2ª Série.
" <u>CCI</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto, a CCI da 1ª Série e a CCI da 2ª Série.
" <u>CCI da 1ª Série</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série.
" <u>CCI da 2ª Série</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série.
" <u>CETIP21</u> ":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	significa a cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Cessão Fiduciária de Dividendos</u> ":	a cessão fiduciária do direito ao recebimento de todas e quaisquer Distribuições de Dividendos da Devedora, outorgada pela Quotista à Securitizadora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos, em garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias.
" <u>CMN</u> ":	significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> ":	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
" <u>COFINS</u> ":	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 78031-8, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), na qual os recursos decorrentes do pagamento



	dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora ou, conforme o caso, pelos Fiadores.
<u>"Conta da Emitente":</u>	significa a conta corrente de titularidade da Devedora de n.º 13003739-5, mantida na agência n.º 3729 do Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033), de titularidade da Devedora ou outra conta de titularidade da Devedora previamente indicada, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a Devedora, no âmbito da Emissão, a qual poderá ser modificada a exclusivo critério da Devedora, independentemente de realização de Assembleia Especial, por outra conta corrente que venha a ser informada por escrito pela Emitente.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos":</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, pela Quotista, na qualidade de proprietária e fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	significa o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Devedora, o Coordenador Líder e a Securitizadora.
<u>"Contrato de Monitoramento":</u>	O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária</i> , celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
<u>"Contratos de Garantia"</u>	Significa, quando referidos em conjunto, os seguintes instrumentos:  (a) Termo de Emissão, para fins da Fiança;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>(b) Contrato de Cessão Fiduciária;</li> <li>(c) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;</li> <li>(d) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos; e</li> <li>(e) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<u>"Contratos de Venda e Compra":</u>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<u>"Coordenador Líder":</u>	A <b>TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Notas Comerciais e constituição de suas garantias, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
<u>"CRI":</u>	Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, todos da 352ª Emissão da Securitizadora, quando mencionados em conjunto.
<u>"CRI da 1ª Série":</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 352ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série.
<u>"CRI da 2ª Série":</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 352ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de





	Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série.
" <u>CRI em Circulação</u> ":	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
" <u>CSLL</u> ":	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Data de Pagamento</u> ":	significa cada data informada no <u>Anexo II</u> ao presente Instrumento.
" <u>Devedora</u> ":	A <b>COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Itororó, nº 777, Cidade Nova I, CEP 13334-050, inscrita no CNPJ sob o nº 50.598.742/0001-39.
" <u>Dia Útil</u> ":	significa, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Creditórios</u> ":	São os Direitos Creditórios Existentes e os Direitos Creditórios Compromissados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Direitos Creditórios Compromissados</u> ":	A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra a serem celebrados, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.



“Direitos Creditórios  
Existentes”:

A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra celebrados, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora junto aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de atualização monetária previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária. Para não restar dúvidas, os Direitos Creditórios Existentes objeto da garantia ora descrita compreende aqueles que serão cobrados dos Adquirentes a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, não contemplando, portanto, os recebíveis oriundos dos Contratos de Venda e Compra que já tenham sido objeto de cobrança/boletagem junto aos Adquirentes e que ainda não tenham sido compensados.

“Distribuições de Dividendos”

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 Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora à Quotista.

“Documentos da Operação”:

Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:

- (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) Contratos de Garantia;
- (iv) Termo de Securitização;
- (v) Contrato de Monitoramento;
- (vi) Contrato de Distribuição;
- (vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI;



- (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados;
- (ix) Os documentos relacionados à cada Oferta dos CRI;
- (x) Atas de Assembleias Especiais de Investidores de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins das Assembleias Especiais de Investidores de CRI, o que inclui, mas sem limitação eventuais "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores; e
- (xi) Quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.

"Empreendimento":

O empreendimento imobiliário denominado "*Colinas do Lago*", desenvolvido pela Devedora na modalidade de incorporação, nos termos da Lei 4.591, e destinado a uso residencial, conforme registrado na matrícula do Imóvel ao R.4/M-94.629, de 30 de outubro de 2023, que resultou nas Unidades, e para cujo desenvolvimento os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, de acordo com o Termo de Emissão.

"Escriturador das Notas Comerciais":

significa a **LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, 9º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob nº 33.268.302/0001-02, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função.

"Escriturador dos CRI":

significa a **LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, 9º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob nº 33.268.302/0001-02.

"Escritura de Emissão de CCI":

*O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.

"Fiança":

significa a garantia fidejussória prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, na forma de fiança, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora



	<p>pelo cumprimento integral ou parcial, conforme o caso, das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem.</p>
<u>"Fiadores":</u>	Significa, em conjunto, o Fiador Integral e os Fiadores Parciais.
<u>"Fiador Integral"</u>	<p>Significa o fiador a seguir descrito, o qual prestou a Fiança de forma integral no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais e que se constituiu, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigado, solidariamente com a Devedora, por 100% (cem por cento) de todas as Obrigações Garantidas, sem qualquer limitação:</p> <p>(a) ZARIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, Bela Vista, CEP 01310-905, inscrita no CNPJ sob o nº 29.433.926/0001-52 ("<u>Zarin</u>").</p>
<u>"Fiadores Parciais"</u>	<p>Significa, em conjunto, os fiadores a seguir descritos, os quais prestaram a Fiança de forma parcial no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais e que se constituíram, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Emitente, por todas as Obrigações Garantidas, até o limite de 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas, individualmente:</p> <p>(a) ZETAX INCORPORADORA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, Bela Vista, CEP 01310-905, inscrita no CNPJ sob o nº 30.153.010/0001-28 ("<u>Zetax</u>");</p> <p>(b) ZARINA PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, cj. 12, Bela Vista, CEP 01310-905, inscrita no CNPJ sob o nº 27.466.548/0001-88 ("<u>Zarina</u>");</p> <p>(c) LUCIENE DALTRO SIVIERO, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade sob o Registro Geral ("<u>RG</u>") nº 11.977.712-5 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física ("<u>CPF</u>") sob o nº 123.676.618-04, residente e domiciliada na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Eiffel, nº 12, Jardim Maison Du Parc, CEP 13331-370 ("<u>Luciene</u>"); e</p> <p>(d) RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, diretor comercial, portador da cédula de identidade RG nº 27.723.860 SSP-</p>



	SP, inscrito no CPF sob o nº 121.123.088-07, residente e domiciliado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Jenoeffa Scaranello Magnusson, Nº 129, Condomínio Residencial Vevey, Bairro Swiss Park, CEP 13049-475 (" <u>Rudson</u> ")
" <u>Fundos</u> ":	significa, em conjunto, o Fundo de Despesas, Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
" <u>Garantias</u> ":	significa, quando referidas em conjunto: (i) a Fiança; e (ii) as Garantias Reais, constituídas em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas.
" <u>Garantias Reais</u> ":	significa, quando referidas em conjunto: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) a Cessão Fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor do Securitizadora, no âmbito da emissão.
" <u>Garantidores</u> ":	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) A Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios oriundos das Unidades do Empreendimento, e de fiduciante do Imóvel (e das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel;</li> <li>(ii) Os Fiadores;</li> <li>(iii) A Quotista, na qualidade de fiduciante das Quotas e de fiduciante da Cessão Fiduciária de Dividendos; e</li> <li>(iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
" <u>Grupo Econômico</u> ":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>IBGE</u> ":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>ICP-Brasil</u> ":	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
" <u>Imóvel</u> ":	significa o imóvel objeto da matrícula nº 94.629 do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, que será objeto da Destinação de Recursos.



<u>"Instituição Custodiante":</u>	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>"Investidores" ou "Investidores Qualificados":</u>	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"IOF":</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
<u>"IRPJ":</u>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>"IRRF":</u>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>"ISS":</u>	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<u>"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"</u>	Significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 (" <u>Lei 12.846</u> "), regulamentada pelo Decreto 11.129; (ii) Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998 (" <u>Lei 9.613</u> "); (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 (" <u>Lei 8.666</u> "); (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992 (" <u>Lei 8.429</u> "); (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990 (" <u>Lei 8.137</u> "); (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986 (" <u>Lei 7.492</u> "); (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 (" <u>Lei 6.385</u> "); (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 (" <u>Decreto 11.129</u> "); (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006 (" <u>Decreto 5.687</u> "); (xi) Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (" <u>Código Penal</u> "); (xii) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xiii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior ( <i>Foreign Corrupt Practices Act</i> ) dos Estados Unidos da América, de 1977 (" <u>FCPA</u> "); (xiv) Lei Anticorrupção do Reino Unido ( <i>United Kingdom Bribery Act</i> ), de 2010 (" <u>UKBA</u> "); e (xv) A 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 (" <u>Convenção Anticorrupção</u> ")
<u>"Legislação Socioambiental":</u>	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 Devedora atue.
“ <u>Lei 9.514</u> ”:	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei 14.195</u> ”:	significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Lei 14.430</u> ”:	significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série.
“ <u>Notas Comerciais da 1ª Série</u> ”:	significa as 60.000 (sessenta mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão, cujos Créditos Imobiliários lastreiam os CRI da 1ª Série.
“ <u>Notas Comerciais da 2ª Série</u> ”:	significa as 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) notas comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão, cujos Créditos Imobiliários lastreiam os CRI da 2ª Série.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	<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 Devedora e pelos Fiadores por força da emissão das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem</p>





limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado;

- (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;
- (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;
- (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;
- (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, das CCI e dos CRI; e
- (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

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, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

"Oferta":	cada uma da Oferta 1ª Série ou Oferta 2ª Série, as quais, conjuntamente, são definidas " <u>Ofertas</u> ".
"Oferta 1ª Série":	significa a oferta pública independente dos CRI da 1ª Série, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, a ser realizada com a intermediação Coordenador Líder.
"Oferta 2ª Série":	significa a oferta pública independente dos CRI da 2ª Série, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos





	termos da Resolução CVM 160, a ser realizada com a intermediação Coordenador Líder.
<u>"Operação":</u>	significa, quando referidas em conjunto: (i) a emissão das Notas Comerciais; (ii) a Operação de Securitização; e (iii) as Ofertas, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<u>"Operação de Securitização":</u>	significa a operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, consubstanciada pelo Termo de Securitização.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	<p>o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários e Notas Comerciais;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora; e</li> </ul> <p>Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.</p>
<u>"Período de Capitalização":</u>	significa o intervalo de tempo que, se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
<u>"PIS":</u>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Quotas":</u>	significa a totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora.




---

**“Quotista”**

A ZETAX INCORPORADORA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 352, 1º andar, Bela Vista, CEP 01310-905, inscrita no CNPJ sob o nº 30.153.010/0001-28.

---

**“Relatório de Medição”:**

significa o relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à Devedora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês não for um Dia Útil. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.

---

**“Relatório de Monitoramento”:**

significa o relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo *Servicer* à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês não for um Dia Útil, e que conterá as informações complementares necessárias para a verificação do Índice de Liquidez de Garantias, quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios Elegíveis; (ii) Valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis à Taxa de Remuneração dos CRI; (iii) memória de cálculo do item (ii); (iv) identificação das Unidades disponíveis para comercialização na data do respectivo Relatório de Monitoramento, bem como seus valores de avaliação, a ser atualizado anualmente na forma prevista neste instrumento; e (v) a verificação do valor de venda de cada uma das Unidades por valor igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda. Cada Relatório de Monitoramento terá como base as informações relativas ao mês de competência imediatamente anterior (isto é, desde o primeiro até o último dia de cada mês civil) ao mês de seu envio. A título de exemplo, o Relatório de Monitoramento a ser enviado pelo *Servicer* até o dia 10 (dez) do mês de dezembro deverá refletir as informações relativas ao mês de novembro (de 1 a 30 de novembro).

---

**“Relatório Semestral”:**

O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.

---



" <u>Resolução CVM 160</u> ":	significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 194</u> "	Significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
" <u>Saldo Devedor</u> " ou " <u>Saldo Devedor das Notas Comerciais</u> ":	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de demais encargos eventualmente devidos e não pagos.
" <u>Servicer</u> ":	significa a <b>PLATAFORMA TRINUS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend Office Home, sala 1908, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
" <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ", celebrado entre a Devedora, Fiadores e a Securitizadora.
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	São os investidores qualificados que venham a subscrever ou adquirir os CRI.

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

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



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

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



## **2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

2.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, são representados pelas CCI, e contam com as características descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.4. Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, Observada as retenções nos termos estabelecidos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização dos CRI correspondentes à cada Nota Comercial, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

2.5. Custódia do Termo de Securitização e do Termo de Emissão das Notas Comerciais. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão das Notas Comerciais deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no Anexo IV deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

## **3. REGISTROS**

3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.



3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e do parágrafo 1º do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI**

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

- (i) Número da Emissão. a presente Emissão corresponde à 352ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Número de Séries: a presente Emissão é composta por 2 (duas) séries.
- (iii) Classes: classe única.
- (iv) Lastro dos CRI. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais, sendo: (i) os CRI da 1ª Série lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI da 1ª Série; e (ii) os CRI da 2ª Série lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI da 2ª Série.
- (v) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$96.500.000,00 (noventa e seis milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão dos CRI, sendo:
  - (a) R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) o valor total dos CRI da 1ª Série; e
  - (b) R\$36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais) o valor total dos CRI da 2ª Série.
- (vi) Quantidade de CRI. Serão emitidos 96.500 (noventa e seis mil e quinhentos) CRI, sendo:
  - (a) 60.000 (sessenta mil) CRI da 1ª Série; e
  - (b) 36.500 (trinta e seis mil e quinhentos) CRI da 2ª Série.
- (vii) Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 07 de outubro de 2024.
- (viii) Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI têm os seguintes prazos de vencimento:
  - (a) os CRI da 1ª Série têm prazo de vencimento de 1.474 (um mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 20 de outubro de 2028; e



- (b) os CRI da 2ª Série têm prazo de vencimento de 1.535 (um mil, quinhentos e trinta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 20 de dezembro de 2028.
- (ix) Valor Nominal Unitário dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
- (x) Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
- (xi) Remuneração dos CRI. Os CRI farão jus às Remunerações dos CRI, calculadas e pagas nos termos da Cláusula 6.2.
- (xii) Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.2.3 abaixo.
- (xiii) Periodicidade de pagamento das Remunerações do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, as Remunerações dos CRI serão pagas nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.
- (xiv) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade ou falha no sistema bancário no dia do referido pagamento ou de outras partes envolvidas, hipóteses em que tais encargos não terão efeitos, ressalvado também em decorrência de atrasos, culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento, caso em que a Emissora não poderá ser responsabilizada.
- (xv) Regime fiduciário. Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xvi) Garantias. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias a serem constituídas em favor da Securitizadora:
- (a) A Fiança;
- (b) A Cessão Fiduciária;





- (c) A Alienação Fiduciária do Imóvel;
  - (d) A Alienação Fiduciária de Quotas; e
  - (e) A Cessão Fiduciária de Dividendos.
- (xvii) Classificação de Risco. Os CRI não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de rating;
- (xviii) Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xix) Forma de subscrição e integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário, a partir do início de cada respectiva Oferta e até o término do Prazo de Colocação, sendo que a subscrição e integralização não acontecerão na mesma data, a integralização será pelo Preço de Integralização, a prazo e com datas distintas, mediante a chamada de capital, observados, ainda, os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI que estiverem eletronicamente custodiados na B3. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes para Integralização das Notas Comerciais.
- (xx) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.
- (xxi) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- (xxii) Local de Emissão. São Paulo, SP.
- (xxiii) Fatores de Risco. Conforme Cláusula 20 deste Termo de Securitização.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI. Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; (d) Tipo de Contrato Lastro: Notas Comerciais.





4.2. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

4.3. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Notas Comerciais e dos CRI, conforme aplicável.

4.3.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela Diretoria da Emissora, reunidos em Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob nº 622.578/22-4, e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" em 25 de outubro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI até o limite global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

4.3.2. Autorização Societária da Devedora. O Termo de Emissão de Notas Comerciais, a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária foram celebrados com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada na data de 07 de outubro de 2024, por meio da qual foram aprovadas: (i) as condições da Emissão das Notas Comerciais, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195, a Cessão Fiduciária e a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) a autorização para a administração da Devedora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Notas Comerciais, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão das Notas Comerciais ("Aprovação Societária da Emitente").

## **5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora diretamente, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, integral e exclusivamente para o financiamento direto, construção e/ou reforma e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo X a este instrumento ("Destinação dos Recursos").



5.2.1. Nos termos do Termo de Emissão de Comerciais, a Devedora se comprometeu a alocar, na forma disposta na Cláusula 5.2 acima, os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série, sendo que, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de Resgate Antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais 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 (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu *status*, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.

5.2.2. A Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo IV do Termo de Emissão e Anexo X deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos Recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.2.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último Dia Útil do mês subsequente ao mês de encerramento dos semestres fiscais, findos em dezembro e junho – ou seja, janeiro e julho –, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do modelo constante do Anexo XI ("Relatório de Destinação dos Recursos"), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao desenvolvimento imobiliário, construção e demais despesas relacionadas às obras de construção civil do Empreendimento, acompanhado dos respectivos Relatórios de Medição do período, que conterão cronogramas físico-financeiros atualizados de avanço de obras do respectivo semestre ("Cronograma Físico-Financeiro") relativas ao Empreendimento ("Documentos Comprobatórios"), sob pena de vencimento antecipado.

5.3. A Devedora declarou no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

5.3.1. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição,



construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.3.2. Sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, a Devedora se comprometeu a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de uma solicitação do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Securitizadora nesse sentido, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e a respectiva Destinação dos Recursos, para fins de atendimento de obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.3.3. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação da Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com as devidas verificações e acompanhamentos.

5.3.4. A Devedora será responsável pela custódia e guarda das vias originais dos documentos por ela encaminhados relativos à Destinação de Recursos.

## **6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI.

6.2.1. Remuneração dos CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, ou a Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"). A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$



Onde:

"J": valor da Remuneração dos CRI da 1ª Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe": Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros": produtório da Taxas DI composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

"Fator DI": produtório dos fatores das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"TDI<sub>k</sub>": Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"DI<sub>k</sub>": Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;



“Fator Spread”: corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“Spread”: 5,5000; e

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização e a data de cálculo (exclusive) sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem.

6.2.2. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, ou a Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série (“Remuneração dos CRI da”



2ª Série” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série, “Remuneração”). A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator de Juros - 1)$$

Onde:

“J”: valor da Remuneração dos CRI da 2ª Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VN<sub>e</sub>”: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator de Juros”: produtório da Taxas DI composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

“Fator DI”: produtório dos fatores das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“k” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

“n” = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“TDI<sub>k</sub>”: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:



"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"DI<sub>k</sub>": Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread": corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

"Spread": 5,5000; e

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização e a data de cálculo (exclusive) sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) dias úteis de defasagem.

6.2.3. Na hipótese de não divulgação do TDI<sub>k</sub>, pactuado neste instrumento até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação da Taxa DI, será aplicada a última variação do índice





conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou da Emitente.

6.2.4. Caso a Taxa DI, por qualquer motivo, deixe de ser publicada durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o valor nominal unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INCC, ou ainda, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre Securitizadora e Devedora. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora e sua utilização ficará condicionada à aprovação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

6.2.5. A aplicação da Taxa DI ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre Securitizadora e Devedora, de acordo com o disposto na Cláusula 6.2.4. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para definir o referido índice.

6.2.6. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo aqui referido.

6.2.7. Caso, na Assembleia Especial de Investidores de CRI prevista acima, não haja acordo sobre o novo índice, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada compulsória no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou contados da data em que referida Assembleia Especial de Investidores de CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento da liquidação antecipada compulsória. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou caso a assembleia especial não seja instalada, a Devedora estará obrigada a realizar a liquidação antecipada compulsória, sendo que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Remuneração a última Taxa DI conhecida até a data da efetiva liquidação.

6.3. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado ou Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma indicado no Anexo II ("Amortização Programada dos CRI"), sendo calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$





Onde:

$A_i$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$V_N$  = conforme acima definido.

$T_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme cronograma indicado no Anexo II.

6.4. Periodicidade de pagamento das Remunerações do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, as Remunerações dos CRI serão pagas nas datas indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento das Remunerações dos CRI").

6.5. Ordem de Prioridade de Pagamento. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação recorrentes do mês ou em aberto, que o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda no respectivo mês, conforme aplicável;
- (viii) Pagamento de parcela de amortização imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;



- (ix) Antes da conclusão das obras do Empreendimento (o que será atestado mediante a emissão de um termo de conclusão pelo Agente de Medição ou mediante qualquer atestado de conclusão por parte do Agente de Medição nesse sentido):
- a. Recomposição Compulsória do Fundo de Obras, na hipótese de Antecipação dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
  - b. Recomposição Compulsória do Fundo de Obras, na hipótese de descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
  - c. Recomposição Compulsória do Fundo de Obras, na hipótese de ocorrer quaisquer Distribuições de Dividendos em desacordo com as condições previstas neste e nos demais Documentos da Operação, mediante a utilização dos respectivos recursos das Distribuições de Dividendos, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
  - d. Recomposição Compulsória do Fundo de Obras, na hipótese de complementação do Valor Mínimo de Venda, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- (x) Após a conclusão das obras do Empreendimento (o que será atestado mediante a emissão de um termo de conclusão pelo Agente de Medição ou mediante qualquer atestado de conclusão por parte do Agente de Medição nesse sentido):
- a. Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), na hipótese de Antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes;
  - b. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI), na hipótese de descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias;
  - c. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) na hipótese de ocorrer quaisquer Distribuições de Dividendos em desacordo com as condições previstas neste e nos demais Documentos da Operação, mediante a utilização dos respectivos recursos das Distribuições de Dividendos, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
  - d. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI) na hipótese de complementação do Valor Mínimo de Venda, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.



- (xi) Retenção do Montante Estourado para fins de recomposição do Fundo de Obras, caso seja verificado um Evento de Estouro, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.5.1. Os recursos financeiros do Patrimônio Separado que sobejarem a Ordem de Pagamentos acima ("Excedente"), terão as seguintes destinações:

- (A) Entre a Data de Emissão e até que se verifique que os recursos efetivamente existentes e disponíveis no Fundo de Obras possuam valor equivalente a 105% (cento e cinco por cento) do resultado entre o Valor Estimado para Conclusão de Obras subtraído dos montantes que tenham sido objeto de liberação do Fundo de Obras à Emitente, nos termos previstos neste Termo de Emissão ("Condição de Término da Retenção Complementar"):

- (i) o valor da Retenção Complementar (qual seja 80% (oitenta por cento) do Excedente será destinado à complementação do Fundo de Obras;
- (ii) o que sobejar do item (i), será destinado aos seguintes itens, na seguinte ordem, mediante depósito na Conta da Emitente:
  - a. "Custos RET", conforme apurado pela Securitizadora, devendo corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) sobre o montante recebido no mês, conforme indicado pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento;
  - b. gastos com "Comissão de Corretagem", conforme rubrica indicada pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento;
  - c. montante fixo de R\$70.000,00 (setenta mil reais);
  - d. "Gastos com Distratos", conforme rubrica indicada pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento, sendo que tais Gastos com Distratos somente serão depositados na Conta da Emitente desde que o último ILG conhecido tenha sido de, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento).

Para que não reste dúvidas, na hipótese de não sobejar recursos do Excedente para fins de pagamento de todos os itens acima, não caberá à Securitizadora, em nenhuma hipótese, priorizar o pagamento com o Excedente ou descontar tais valores de quaisquer dos Fundos da Operação.

- (iii) o que sobejar do item (ii), será destinado à complementação do Fundo de Obras.
- (B) Entre a data de implemento da Condição de Término da Retenção Complementar e até a conclusão das obras do Empreendimento (o que será atestado mediante a emissão de um termo de conclusão pelo Agente de Medição ou mediante qualquer atestado de conclusão por parte do Agente de Medição nesse sentido):



- (i) 80% (oitenta por cento) do Excedente será destinado à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI);
- (ii) o que sobejar do item (i), será destinado aos seguintes itens, na seguinte ordem:
  - a. "Custos RET", conforme apurado pela Securitizadora, devendo corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) sobre o montante recebido no mês, conforme indicado pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento;
  - b. gastos com "Comissão de Corretagem", conforme rubrica indicada pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento;
  - c. montante fixo de R\$70.000,00 (setenta mil reais);
  - d. "Gastos com Distratos", conforme rubrica indicada pelo *Servicer* nesse sentido no Relatório de Monitoramento, sendo que tais Gastos com Distratos somente serão depositados na Conta da Emitente desde que o último ILG conhecido tenha sido de, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento).

Para que não reste dúvidas, na hipótese de não sobejar recursos do Excedente para fins de pagamento de todos os itens acima, não caberá à Securitizadora, em nenhuma hipótese, priorizar o pagamento com o Excedente ou descontar tais valores de quaisquer dos Fundos da Operação.

- (iii) o que sobejar do item (ii), será destinado à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI).
- (C) Após a conclusão das obras do Empreendimento (o que será atestado mediante a emissão de um termo de conclusão pelo Agente de Medição ou mediante qualquer atestado de conclusão por parte do Agente de Medição nesse sentido), a totalidade do Excedente será destinada à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (e, consequentemente, dos CRI).

6.5.2. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

6.6. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, 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.

6.7. Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer



razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

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

6.9. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.10. Aplicações Financeiras Permitidas. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada Data de Pagamento das Remunerações dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

6.10.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.10.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

6.10.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

## **7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI**

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Plano de Distribuição").

7.1.1. O Plano de Distribuição dos CRI compreende a realização de 2 (duas) Ofertas distintas, para cada qual haverá um requerimento de registro específico, sendo:

- (i) A primeira Oferta: a distribuição pública dos CRI da 1ª Série ("Primeira Oferta"); e
- (ii) A segunda Oferta: a distribuição pública dos CRI da 2ª Série ("Segunda Oferta").



7.2. Público-Alvo. O público-alvo de todas as Ofertas, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por “Investidores Qualificados”, quais sejam, aqueles assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

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

7.3. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.

7.4. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, cada Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI da respectiva Oferta, desde que após a Data de Emissão dos CRI da respectiva Oferta, haja colocação de, no mínimo, R\$3.000.000 (três milhões de reais) na data da primeira integralização (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito de cada Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores de CRI, sem que haja qualquer ônus para a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais (“Distribuição Parcial”). Uma vez atingido o Montante Mínimo, será admitida a subscrição e integralização parcial dos CRI e os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados até o encerramento da respectiva Oferta serão cancelados pela Emissora, sendo certo que o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação aplicáveis poderão ser aditados sem necessidade de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI para retificar a quantidade de CRI colocados, bem como demais ajustes aplicáveis, ficando a Emissora desde já obrigada a formalizar tal aditamento.

7.4.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

7.4.2. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

7.4.3. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.



7.5. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores somente poderá ter início após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição;
- (ii) concessão do registro de cada Oferta na CVM; e
- (iii) divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto de cada respectiva Oferta, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

7.5.1. O início de cada Oferta dependerá, obrigatoriamente, do encerramento da Oferta anterior.

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

7.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado de cada Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da respectiva Oferta, pela Emissora, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

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

7.7. Liquidação dos CRI. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, nas Datas de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

7.7.2. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito de cada Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação de cada Oferta, exceto caso tais recursos sejam recebidos após as 16h00, hipótese em que a transferência dos recursos será realizada no próximo Dia Útil, de acordo com os procedimentos da B3, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

7.8. Condições Precedentes. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes, sem prejuízo das demais condições





precedentes previstas no Contrato de Distribuição a serem verificadas pelo Coordenador Líder antes da liquidação:

- (i) constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão das Notas Comerciais e da Escritura de Emissão das CCI;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, da redação final do parecer jurídico (legal opinion) elaborado pelo assessor jurídico, em termos satisfatórios à Securitizadora, que não aponte inconsistências materiais analisadas durante o procedimento de due diligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, desde que a legal opinion não contenha qualquer ressalva;
- (iii) evidência do registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Indaiatuba/SP;
- (iv) evidência do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Indaiatuba/SP;
- (v) evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Indaiatuba/SP;
- (vi) evidência do arquivamento da alteração do contrato social da Emitente perante a JUCESP, atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos;
- (vii) evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca de Bragança Paulista/SP;
- (viii) apresentação de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ix) confirmação, pelo Coordenador Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação;
- (x) emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- (xi) endosso da Apólice de Seguro patrimonial, do ramo riscos de engenharia, descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais à Securitizadora.

7.8.1. Condições Precedentes da Primeira Oferta. Sem prejuízo das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a





serem verificadas pelo Coordenador Líder antes da liquidação, a Primeira Oferta somente será iniciada após:

- (i) cumprimento e manutenção das condições precedentes descritas na Cláusula 7.8 acima;
- (ii) registro automático da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iii) registro dos CRI da 1ª Série para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) constatação pela Securitizadora de que o Índice de Liquidez de Garantias esteja atendido, considerando o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização;
- (v) constatação pela Securitizadora, exclusivamente com base no Relatório de Medição, de que os recursos disponíveis no Fundo de Obras são insuficientes para o reembolso de custos incorridos pela Emitente nas despesas imobiliárias relacionadas ao andamento das obras do Empreendimento.

7.8.2. Condições Precedentes da Segunda Oferta. Sem prejuízo das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a serem verificadas pelo Coordenador Líder antes da liquidação, a Segunda Oferta somente será iniciada após:

- (i) encerramento da Oferta relativa aos CRI da 1ª Série;
- (ii) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas;
- (iii) A integralização total dos CRI da série imediatamente anterior;
- (iv) registro automático da Oferta dos CRI da 2ª Série, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) registro dos CRI da 2ª Série para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) apresentação de nova declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vii) constatação pela Securitizadora de que o Índice de Liquidez de Garantias esteja atendido, considerando-se o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização;



- (viii) constatação pela Securitizadora, exclusivamente com base no Relatório de Medição, de que os recursos disponíveis no Fundo de Obras são insuficientes para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao andamento das obras do Empreendimento; e
- (ix) evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca de Bragança Paulista/SP.

7.9. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.10. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas a Investidores Qualificados e os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI adquiridos no âmbito de cada uma das Ofertas não poderão ser negociados com o público em geral, uma vez que, na data deste instrumento, os requisitos previstos para tanto na Resolução CVM 60 não estão sendo cumpridos.

## **8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

8.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Notas Comerciais.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Antecipada das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta Centralizadora dos recursos da Devedora para a Amortização Antecipada das Notas Comerciais.

8.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das séries, conforme o caso ("Resgate Antecipado"), nas hipóteses de (i)



Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; e (iii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado os termos e condições previstos abaixo.

8.2.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta Centralizadora dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

8.2.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

8.2.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

8.2.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.2.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.3. Amortização Antecipada das Notas Comerciais. Nos termos previstos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições abaixo, realizar a amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescidos da Remuneração, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais ("Amortização Antecipada das Notas Comerciais").

8.3.1. Por ocasião da Amortização Antecipada das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento das Remunerações das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais da respectiva série, se houver e (iii) de um prêmio equivalente ao produto entre 5% (cinco por cento) e o montante de amortização pretendido para a Amortização Antecipada das Notas Comerciais.



8.3.2. A Amortização Antecipada das Notas Comerciais deverá contar com aviso prévio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento ("Comunicação de Amortização Antecipada"). A Comunicação de Amortização Antecipada deverá descrever os termos e condições da Amortização Antecipada, incluindo (a) a estimativa do valor da Amortização Antecipada das Notas Comerciais; (b) a data efetiva para a referida amortização; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada das Notas Comerciais.

8.4. Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições abaixo, realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais, com consequente cancelamento das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

8.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento das Remunerações das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Notas Comerciais (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente ao produto entre 5% (cinco por cento) e Saldo Devedor das Notas Comerciais.

8.4.2. O Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá contar com aviso prévio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento ("Comunicação de Resgate Antecipado"). A Comunicação de Resgate Antecipado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo (a) a estimativa do valor do referido resgate; (b) a data efetiva para o resgate antecipado; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado. A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de Resgate Antecipado.

8.4.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, deverão necessariamente ser canceladas.

8.4.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.5. Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais. A Devedora ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Obrigatória"): (i) caso haja o pagamento antecipado de qualquer parcela de qualquer dos Contratos de Venda e Compra, por qualquer Adquirente, conforme identificado pelo Servicer, no Relatório de Monitoramento, os recursos oriundos de tal pagamento antecipado serão obrigatoriamente



utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais, observado que será entendido como antecipação: (a) o pagamento de qualquer parcela dos Direitos Creditórios realizado em mês anterior ao seu vencimento; (b) os recursos pagos a título de entrada/sinal de uma nova venda, superiores a 20% (vinte por cento) do valor do Contrato de Venda e Compra da respectiva Unidade; e (c) os recursos que correspondam a quitação do saldo devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra; (ii) diante da frustração da recomposição do Índice de Liquidez de Garantias, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (iii) após a conclusão das obras do Empreendimento (o que será atestado mediante a emissão de um termo de conclusão pelo Agente de Medição ou mediante qualquer atestado de conclusão por parte do Agente de Medição nesse sentido), nos termos da Ordem de Utilização do Excedente, sempre na Data de Pagamento do mês subsequente ao que se apurar recursos disponíveis na Conta Centralizadora, com recursos relativos à totalidade do Excedente mensal, os quais serão obrigatoriamente utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; (iv) caso ocorra qualquer Distribuição de Dividendos em um período em que estiver em trâmite eventual descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelos Garantidores, a totalidade dos respectivos recursos de tal Distribuição de Dividendos será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais; (v) caso ocorra a complementação do Valor Mínimo de Venda, pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os recursos referentes a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda, depositado na Conta Centralizadora, pela Devedora, deverão ser utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais; (vi) caso haja excedente do Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva deverão ser utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais; e (vii) nas demais hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais").

8.6. Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8.7. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

8.7.1. Automáticos. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Notas Comerciais indicados abaixo acarretará vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e, consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI, podendo a Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores, para que os Investidores dos CRI ratifiquem referido vencimento ou sustem seus efeitos, se assim decidirem:

- (i) pedido pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



- (ii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora ou de qualquer dos Garantidores;
- (iii) insolvência, pedido de autofalência da Devedora ou de qualquer dos Garantidores;
- (iv) caso este instrumento venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na impossibilidade de os Créditos Imobiliários figurarem como lastro dos CRI;
- (v) caso este Termo de Securitização venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que afete a realização da Operação;
- (vi) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação de Securitização e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial de Investidores de CRI não tenha sido instalada por qualquer motivo;

8.7.2. Não-Automáticos. Caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar acerca da ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme quóruns e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Nas hipóteses (i) de não instalação da assembleia especial de Investidores dos CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais:

- (i) pedido por qualquer das Afiliadas a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento por qualquer das Afiliadas de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação ou dissolução de qualquer das Afiliadas;



- (iii) insolvência, pedido de autofalência de qualquer das Afiliadas;
- (iv) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de encargos moratórios;
- (v) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (vi) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, não elidido no prazo legal;
- (vii) realização dos seguintes atos pela Devedora ou pelos Garantidores, com relação às Notas Comerciais, aos demais Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto em tais instrumentos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
- (viii) venda ou transferência de ativos da Devedora, exceto se registrados sob a rubrica de "ativos circulantes", para terceiros, de valor superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com sua última demonstração financeira;
- (ix) rescisão, resilição ou qualquer forma de extinção de qualquer dos Documentos da Operação;
- (x) caso qualquer das Garantias e/ou qualquer dos Documentos da Operação (exceto com relação ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização, que possuem disposições específicas na Cláusula de vencimento antecipado automático) venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;





- (xi) caso qualquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xii) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;
- (xiii) existência de decisão judicial transitada em julgado que reconheça eventual invalidade relativa aos atos de aquisição do Imóvel pela Devedora ou, ainda, fraudes contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xiv) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xv) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, conforme aplicável, deixou de ser válida ou não foi obtida;
- (xvi) ocorrência de qualquer situação, inclusive, mas sem limitação, desapropriação do Empreendimento e/ou do Imóvel que, a exclusivo critério da Securitizadora, de qualquer forma impacte ou possa impactar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios ou, ainda, a suficiência de alguma Garantia;
- (xvii) caso, a exclusivo critério da Securitizadora, ocorra alguma alteração injustificável e significativa no custo estimado de desenvolvimento do Empreendimento e/ou do Imóvel envolvido na Operação;
- (xviii) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores receba valores decorrentes dos Direitos Creditórios em conta diversa da Conta Centralizadora e não os repasse dentro de 2 (dois) Dias Úteis à Conta Centralizadora;



- (xix) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos;
- (xx) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xxi) caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo após a Data de Emissão, que algum imóvel envolvido na operação foi vendido para qualquer Parte Relacionada da Devedora e/ou dos Garantidores após a Data de Emissão;
- (xxii) caso algum Relatório de Medição indique comprovados desvios nas obras ou nos recursos destinados às obras do Empreendimento;
- (xxiii) constatação pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de atraso acumulado superior a 15% (quinze por cento) com relação ao respectivo cronograma de obras, de forma tecnicamente justificada pelo Agente de Medição, que possam acarretar o descumprimento do prazo para entrega das obras estabelecido nos Contratos de Venda e Compra (considerando-se, para tanto, eventual prazo adicional legal ou contratual estabelecido nos respectivos Contratos de Venda e Compra);
- (xxiv) não aplicação dos Recursos decorrentes da emissão de Notas Comerciais exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos;
- (xxv) existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;
- (xxvi) existência de decisão judicial que não esteja sob efeito suspensivo, com relação ao descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;
- (xxvii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental,



conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por qualquer das Afiliadas, por qualquer dos Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições) e/ou por qualquer Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

- (xxviii) Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar o andamento das obras do Empreendimento e/ou a comercialização das Unidades;
- (xxix) caso seja movida qualquer espécie de ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial que, de alguma forma, afete qualquer das Garantias, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a Emitente não obtenha liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída contra ela e que já tenham transcorridos os prazos recursais sem obtenção da tutela jurisdicional;
- (xxx) inadimplemento, não sanado no respectivo prazo de cura, de qualquer outra obrigação da Emitente, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, com relação a qualquer contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível obrigação de pagar da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, no âmbito do referido contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Emitente e/ou qualquer dos Garantidores, e (ii) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para qualquer da Afiliadas, ou o equivalente em outras moedas, salvo se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa;
- (xxxi) vencimento antecipado (ou qualquer evento análogo) de qualquer obrigação pecuniária da Emitente, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, estabelecida em contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível valor, individual ou agregado, igual ou superior a (i) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e/ou qualquer dos Garantidores, e (ii) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para qualquer da Afiliadas, ou o equivalente em outras moedas;
- (xxxii) caso o Índice de Liquidez de Garantia venha a ficar desenquadrado e deixe de ser reenquadrado, nos termos e prazos previstos neste Termo de Emissão;
- (xxxiii) ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxiv) alteração do objeto social da Devedora, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas, ou que modifique ou agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;



- (xxxv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xxxvi) redução de capital social da Devedora sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI;
- (xxxvii) criação de qualquer espécie de Ônus sobre o Imóvel ou sobre parte do Imóvel, com exceção da Alienação Fiduciária do Imóvel e dos Ônus constituídos em decorrência da comercialização das Unidades e/ou da concessão por instituição financeira de financiamento à aquisição de Unidades pelos Adquirentes;
- (xxxviii) contratação de novas dívidas financeiras pela Devedora, sem a prévia anuência dos titulares dos CRI, com exceção da contratação de dívidas para fins ordinários operacionais da Emitente, desde que em valor individual ou agregado de até R\$200.000,00 (duzentos mil reais);
- (xxxix) caso o Nível de Endividamento Global descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais ultrapasse 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) durante todo o prazo da Operação;
- (xl) caso o Nível de Endividamento FP descrito no Termo de Emissão de Notas Comerciais ultrapasse: (a) 0,70 (setenta centésimos) nas apurações a serem realizadas em dezembro de 2024 e junho de 2025, com base nos relatórios a serem enviados até os meses aqui referidos; (b) 0,60 (sessenta centésimos) nas apurações a serem realizadas em dezembro de 2025 e junho de 2026, com base nos relatórios a serem enviados até os meses aqui referidos; e (c) 0,50 (cinquenta centésimos) nas demais apurações a serem realizadas até o final da Operação;
- (xli) caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar o Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, inclusive caso a Securitizadora tenha notícia sobre a constituição de quaisquer Ônus sobre qualquer dos bens objeto das Garantias;
- (xlii) Realização de protestos de títulos contra: (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; (b) qualquer dos Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (c) qualquer das Afiliadas, em valor individual ou



agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se tais protestos: (i) tiverem sido efetuados por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora; ou (ii) forem cancelados ou sustados, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

- (xlili) não cumprimento, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora nos prazos de cura aplicáveis a essas obrigações, de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra: (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (b) qualquer dos Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; observado que nenhum evento será considerado um Evento de Inadimplemento se a respectiva decisão: (a) for impugnada no prazo legal; e (b) for revertida ou tiver seus efeitos suspensos;
- (xliv) Apontamento e/ou restrição de crédito em nome da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, o que se verificará, inclusive, mas sem limitação, através de verificações de restrições no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil ("SCR") e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal, de informações de crédito, apontar inadimplemento de obrigações e/ou órgãos de proteção ao crédito, incluindo-se, mas não se limitando, a SPC e SERASA, ou inscritos no Cadastro de Emitentes de Cheques Sem Fundos (CCF) mantido pelo Banco Central do Brasil;
- (xlv) realização de cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária que tenha a Devedora e/ou os Garantidores como objeto, e que altere o controle de qualquer delas, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, sem a prévia e expressa concordância da Securitizadora, a qual dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (xlii) inclusão, em acordo societário, contrato social e/ou estatuto social, da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste Termo de Emissão, ou ainda, a não ocorrência do envio de quaisquer aditivos ao acordo societário, contrato social e/ou estatuto social, da Emitente e/ou dos Garantidores, à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias da sua celebração;



- (xlvii) caso sejam praticados, com relação ao Imóvel, qualquer ato que acarrete na venda, transferência, conferência em aumento de capital, conferência de direitos de fruição ou constituição de qualquer outro ônus ou gravame (com exceção da alienação fiduciária decorrente do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel) ou, de qualquer outra forma, aliene, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, o Imóvel ou quaisquer direitos sobre ele, ou permita que qualquer um dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;
- (xlviii) Caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3, desde que em decorrência de culpa ou dolo da Devedora;
- (xlix) Em caso de falecimento de qualquer Fiador pessoa física, sem que seja estabelecido um novo fiador, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data de seu falecimento;
- (I) caso a Devedora, os Garantidores, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados e/ou representantes, (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime, com decisão transitada em julgado (principalmente os constantes da Lei 7.492, Lei 8.429, da Lei 9.613 e da Lei 12.846), ou de qualquer maneira sejam implicadas, de forma incontestável, em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Credora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;
- (li) não renovação e/ou não adimplemento do pagamento do prêmio relativo às Apólices de Seguro, bem como endosso à Securitizadora, na qual conste previsão de cobertura para riscos de engenharia, obras civis em construção do Empreendimento, até a conclusão das obras do Empreendimento;
- (lii) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de quaisquer Apólices de Seguro;
- (liii) caso qualquer Unidade seja comercializada por meio de pagamento em bens (dação em pagamento) ou por qualquer outro meio que não seja moeda corrente nacional.

## **9. GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE OBRAS**

9.1. Garantias. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias a serem constituídas em favor da Securitizadora:

- (i) a Fiança;
- (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas;



- (iii) A Cessão Fiduciária de Dividendos;
- (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (v) a Cessão Fiduciária.

9.2. Fundo de Reserva. A Emissora descontará do valor de integralização no âmbito de cada Oferta, um montante para a constituição de um fundo de reserva para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da Operação ("Fundo de Reserva"). O valor total do Fundo de Reserva será equivalente a 5,00% (cinco por cento) do Saldo Devedor dos CRI integralizados ("Valor do Fundo de Reserva"), durante toda a vigência dos CRI.

9.2.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação, e a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva em valor equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis de tal notificação.

9.2.2. Caso venha a constatar que o valor disponível no Fundo de Reserva é superior ao Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva deverão ser utilizados pela Securitizadora para fins de Recomposição do Fundo de Obras ou Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

9.2.3. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

9.3. Fundo de Obras. Será constituído um fundo de obras na Conta Centralizadora, o qual será composto consoante as seguintes diretrizes ("Fundo de Obras"):

- (i) será constituído a mediante desconto do valor de integralização das Notas Comerciais no âmbito de cada Oferta;
- (ii) será composto mediante a retenção de recursos decorrentes:
  - a. de integralizações dos CRI, por meio de retenções dos respectivos recursos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
  - b. das hipóteses relativas à Recomposição Compulsória do Fundo de Obras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;





- c. retenção de 80% (oitenta por cento) do Excedente, conforme disposto na Ordem de Utilização do Excedente;
- d. retenção de 100% do Excedente, caso o custo das obras do Empreendimento venha a se tornar superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras; e
- e. do aporte de recursos pela Devedora, observadas as regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

9.3.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos futuros a serem incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra e comprovado por meio de envio de relatório de medição física das obras à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.3.2. Apuração do Andamento das Obras. O Agente de Medição deverá realizar a medição física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês não for um Dia Útil.

9.3.3. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada, após o recebimento do Relatório de Medição correspondente e em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de envio do Relatório de Medição à Securitizadora.

9.3.4. As liberações de recursos do Fundo de Obras à devedora (i) serão feitas sempre sob a modalidade de “reembolso”, e (ii) considerarão os valores gastos pela Devedora e já aplicados no Empreendimento, e, portanto, já medidos (i.e., no caso de a Devedora incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).

9.3.5. Os recursos do Fundo de Obras poderão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.

9.3.6. Após a conclusão das obras e obtenção do habite-se do Empreendimento, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Devedora na forma da Ordem de Pagamentos.

9.3.7. Os valores mantidos no Fundo de Obras poderão ser aplicados tempestivamente, pela Securitizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos resultantes das Aplicações Financeiras Permitidas realizados com os recursos do Fundo de Obras deverão ser utilizados mensalmente para a composição Fundo de Obras (“Rendimentos Fundo de Obras”).



9.3.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento constantes de cada Relatório de Medição.

9.4. A qualquer tempo, o Agente de Medição poderá ser substituído por outras empresas especializadas, conforme venha a ser solicitado pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ficando a Emitente obrigada a efetuar a referida substituição. Na hipótese de não haver quórum necessário em eventual Assembleia Especial de Investidores dos CRI aqui referida, ficará a exclusivo critério da Securitizadora a manutenção ou substituição do Agente de Medição.

## **10. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

10.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de rating.

10.2. Atualização. Não haverá emissão de relatório de classificação de risco.

## **11. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

11.1. Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

11.2. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

11.4. Contador Patrimônio Separado. Em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários das Garantias e do Patrimônio Separado.

11.5. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Banco Liquidante, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da



regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

11.5.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade de qualquer dos Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



- (viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ix) 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 ICP-Brasil;
- (x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; **(b)** envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Normas Anticorrupção;
- (xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;
- (xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e
- (xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e



aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros 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.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430;
- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - a. anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
  - b. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive,



controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo 2º, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;

- c. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- d. na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- e. em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- f. em até 5 (cinco) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- g. em até 5 (cinco) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
- h. em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- i. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.



- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;
- (xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;
- (xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e
- (i) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.





### **13. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

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

13.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

13.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

13.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

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

13.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia



securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “Evento de Inadimplemento da Emissora”):

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa exclusiva ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

13.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

13.8.2. Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.



13.8.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

13.8.4. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: (i) maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, caso seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

13.8.5. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.8.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.8.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.8.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, 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 Emissora decorrente dos CRI.

13.8.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i) realização de aporte de capital pelos Titulares dos CRI;



- (ii) dação em ativos dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

13.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: (i) 20 (vinte) dias, para a primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias para a segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias, da data de sua realização, para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

13.9.4. Nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.9.5. Referida Assembleia Especial instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.6. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

13.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.



13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

## **14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

14.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

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

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo



de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo VI do presente Termo de Securitização; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (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 Especial, para deliberar sobre a 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 reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores nos termos da Cláusula 13 e Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7





(sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Notas Comerciais, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.



14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial 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. Se a convocação da assembleia especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

14.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

14.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

14.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

14.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

14.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles,



bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

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

**14.9. Limitação de Atuação.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

**14.10. Remuneração do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos retidos do Valor Total da Emissão, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação

**14.10.1.** Em caso de inadimplemento, pela Emissora, de reestruturação ou de assembleia de qualquer natureza das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas".

**14.10.2.** A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.



14.10.3. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento 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 Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI 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.

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

14.10.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.10.7. A Emissora antecipará, com os recursos do Fundo de Despesas, ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando não houver recursos suficientes no Fundo de Despesas, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidos pelo Fundo de Despesas. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI. 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 empreendimentos 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 Emissora 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 judiciais 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 Emissora e ou Devedora, 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; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

14.10.8. 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 Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.10.9. 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 nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, 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.

14.10.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas, ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

14.10.11. Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

## **15. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

15.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

15.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e



15.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (waiver) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e (g) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Investidores dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - a. a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
  - b. a dação de ativos aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou





- d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

15.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.3. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser realizada no prazo de: (i) 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou 8 (oito) dias a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

15.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia especial será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;





- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial; e
- (v) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia especial 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.

15.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas no item (v) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

15.5. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, em que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

15.6.2. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas



acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

15.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

15.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns: todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes; ou (b) em segunda convocação, independente da quantidade de Titulares de CRI em Circulação, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*.

15.9.1. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

15.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.



15.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Investidores dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

## **16. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS**

16.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e aos CRI e serão pagos sempre com recursos do Fundo de Despesas.

16.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais ("Despesas Flat") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes").

16.3. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor de integralização das Notas Comerciais no âmbito da Primeira Oferta, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

16.3.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação, e a Devedora deverá recompor o Valor do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis de tal notificação.

16.3.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

16.3.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Especial convocada para este fim.

16.3.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar



sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.3.5. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos 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 Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

## **17. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

17.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo VII a este Termo de Securitização.

## **18. DA PUBLICIDADE**

18.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação 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 (<http://truesecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e a Lei nº 14.430/22.

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



18.1.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do Fundos.Net da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas em vigor.

## **19. NOTIFICAÇÕES**

19.1. Notificações. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 04.506-000, São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca

E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) / [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br) /  
[operacoes@truesecuritizadora.com.br](mailto:operacoes@truesecuritizadora.com.br)

Telefone: (11) 3071-4475

Se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020– São Paulo - SP At.: Eugênia Souza

E-mail: [agente fiduciario@vortex.com.br](mailto:agente fiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

Telefone: (11) 3030-7177

19.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **20. RISCOS**

20.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.



## **21. DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

21.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.5. Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.6. Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

21.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21.7.1. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.



21.8. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## **22. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

22.1. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

22.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 07 de outubro de 2024.

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

*[as assinaturas seguem na próxima página]*





*Página de assinaturas 1/1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*

### Securitizadora:

DocuSigned by  
Rodrigo Bragatto Moura  
Assinado por RODRIGO BRAGATTO MOURA 036287604  
CPF: 036287604  
Paper: Procurador  
DataHora da Assinatura: 07/10/2024 | 16:41:40 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Procurador  
C: BR  
Email: AC Carlego RFB OS  
ID: 100CF0A281144E...

DocuSigned by  
Letícia Aparecida Oliveira Santos  
Assinado por LETÍCIA APARECIDA OLIVEIRA SANTOS  
CPF: 028986487  
Paper: Procuradora  
DataHora da Assinatura: 07/10/2024 | 16:48:09 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Email: AC OAB OS  
ID: 9779A2328734E5...

## TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Bragatto Moura  
Cargo: Procurador

Nome: Letícia Aparecida Oliveira Santos  
Cargo: Procuradora

### Agente Fiduciário:

DocuSigned by  
Walter Pellecchia Neto  
Assinado por WALTER PELLECCIA NETO 2125511611  
CPF: 2125511611  
Paper: Procurador  
DataHora da Assinatura: 07/10/2024 | 16:36:36 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC ONLINE RFB v5  
ID: 24D9628E24541A...

DocuSigned by  
Matheus Gomes Faria  
Assinado por MATHEUS GOMES FARIA 0581231178  
CPF: 0581231178  
Paper: Procurador  
DataHora da Assinatura: 07/10/2024 | 16:24:52 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC ONLINE RFB v5  
ID: 28C34792C17A8A...

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Walter Pellecchia Neto  
Cargo: Procurador

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Procurador



*Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*

## **ANEXO II**

### **Cronograma de Pagamento dos CRI**

<b>CRI da 1ª Série</b>						
<b>Nº de ordem</b>	<b>Período de Capitalização</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>Tai</b>
1	21/10/24	21/10/24	Não	Não	Sim	0,0000%
2	21/11/24	21/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/12/24	20/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/01/25	20/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/02/25	20/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/03/25	20/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/04/25	22/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
8	20/05/25	20/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/06/25	20/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
10	21/07/25	21/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
11	20/08/25	20/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
12	22/09/25	22/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/10/25	20/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	21/11/25	21/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	22/12/25	22/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	20/01/26	20/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
17	20/02/26	20/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
18	20/03/26	20/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	20/04/26	20/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
20	20/05/26	20/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/06/26	22/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
22	20/07/26	20/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
23	20/08/26	20/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
24	21/09/26	21/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	20/10/26	20/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	23/11/26	23/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	21/12/26	21/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	20/01/27	20/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/02/27	22/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/03/27	22/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	20/04/27	20/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/05/27	20/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
33	21/06/27	21/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
34	20/07/27	20/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
35	20/08/27	20/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
36	20/09/27	20/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	20/10/27	20/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/11/27	22/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
39	20/12/27	20/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
40	20/01/28	20/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
41	21/02/28	21/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%



42	20/03/28	20/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/04/28	20/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/05/28	22/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/06/28	20/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/07/28	20/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/08/28	21/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
48	20/09/28	20/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	20/10/28	20/10/28	Sim	Sim	Não	100,0000%

\*\*\*

CRI da 2ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	21/10/24	21/10/24	Não	Não	Sim	0,0000%
2	21/11/24	21/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/12/24	20/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/01/25	20/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/02/25	20/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/03/25	20/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	22/04/25	22/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
8	20/05/25	20/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/06/25	20/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
10	21/07/25	21/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
11	20/08/25	20/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
12	22/09/25	22/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/10/25	20/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	21/11/25	21/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	22/12/25	22/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	20/01/26	20/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
17	20/02/26	20/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
18	20/03/26	20/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	20/04/26	20/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
20	20/05/26	20/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
21	22/06/26	22/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
22	20/07/26	20/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
23	20/08/26	20/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
24	21/09/26	21/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	20/10/26	20/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	23/11/26	23/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	21/12/26	21/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	20/01/27	20/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/02/27	22/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
30	22/03/27	22/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	20/04/27	20/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/05/27	20/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
33	21/06/27	21/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
34	20/07/27	20/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
35	20/08/27	20/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
36	20/09/27	20/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	20/10/27	20/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	22/11/27	22/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
39	20/12/27	20/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
40	20/01/28	20/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%



41	21/02/28	21/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
42	20/03/28	20/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/04/28	20/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
44	22/05/28	22/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
45	20/06/28	20/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/07/28	20/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/08/28	21/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
48	20/09/28	20/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	20/10/28	20/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
50	21/11/28	21/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
51	20/12/28	20/12/28	Sim	Sim	Não	100,0000%



*Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*

## **ANEXO X**

### **Cronograma de Destinação**

**Denominação do Empreendimento Imobiliário:** "Colinas do Lago"

**Proprietário:** COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**Matrícula / Cartório:** 94.629 do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, Estado de São Paulo

**Endereço:** Av. João de Barro, loteamento "Colinas de São Francisco", na cidade de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, CEP 13334-050

<b>Período</b>	<b>Valor Semestral</b>	<b>Valor Acumulado</b>
Inicial	R\$ 10.211.041,60	R\$ 10.211.041,60
Sem 1 (out/24 - fev/25)	R\$ 21.422.481,14	R\$ 31.633.522,74
Sem 2 (mar/25 - ago/25)	R\$ 23.998.204,68	R\$ 55.631.727,43
Sem 3 (set/25 - fev/26)	R\$ 22.678.931,65	R\$ 78.310.659,08
Sem 4 (mar/26 - ago/26)	R\$ 17.213.371,95	R\$ 95.524.031,02
Sem 5 (set/26 - nov/26)	R\$ 3.612.295,21	R\$ 99.136.326,23
<b>Destinação futura total</b>	<b>R\$ 99.136.326,23</b>	

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais 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 ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo. 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.



*Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 352ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Colinas do Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*

## ANEXO XI

### Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral

[local], [data]

À

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP, CEP 05425-020

At.: Sr. [•]

E-mail: [•]

c/c

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

São Paulo, SP, CEP 04506-000

At.: Sr. [•]

E-mail: [•]

Ref.: Comprovação de Destinação de Recursos – CRI Colinas do Lago (352ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

Período de [=] a [=]:

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

Período de [=] a [=]:

**COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Itororó, nº 777, Cidade Nova I, CEP 13334-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 50.598.742/0001-39, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Emitente" ou "Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 5 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

**Em resumo:**

Denominação do Empreendimento Imobiliário: "Colinas do Lago"

Proprietário: COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Matrícula / Cartório: 94.629 do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, Estado de São Paulo

Endereço: Av. João de Barro, loteamento "Colinas de São Francisco", na cidade de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, CEP 13334-050

Status da Obra (%): [•]



Destinação dos recursos / etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre (em R\$)
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]

\* \* \*

Total destinado no semestre	R\$ [.]
Valor total desembolsado à Devedora	R\$ [.]
Saldo a destinar	R\$ [.]
Valor Total da Oferta	R\$ [.]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

COLINAS DO PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.