



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES
DA 1ª EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

12 de abril de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Medida Provisória nº 1.103 e da Resolução CVM nº 17/21:

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 19 e seguintes da Medida Provisória nº 1.103 e do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

"Agente de Monitoramento": **A MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.894.972.0001/23, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, CJ 24, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05407-003;

<u>“Agente Fiduciário”</u> :	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Amortização Extraordinária”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
<u>“ANBIMA”</u> :	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> :	Assembleia geral de Titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u> :	IPCA;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>“CCI”</u> :	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, com garantia real, emitida sob a forma escritural pela CHP, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
<u>“Cedente”</u> :	ICORR SERVICOS DE CONSULTORIA LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Irmã Gabriela, nº 51, CEP 04571-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.242.939/0001-02;
<u>“Cessão CHP”</u> :	Um ou mais Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, por meio dos quais a CHP cede e transfere à Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários consubstanciados em cada Instrumento de Crédito, representados por CCI;
<u>“CETIP21”</u> :	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários

CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CHP”:

É a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira com sede na Cidade de Porto de Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, credora primária dos Instrumentos de Crédito celebrados com os respectivos Devedores.

“CNPJ/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“Código Civil”:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“Código de Processo Civil”:

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

“Condições Precedentes”:

São as condições previstas na Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para o pagamento do Preço de Cessão pela Securitizadora à Cedente;

“Condições Precedentes Nova Cessão”:

Tem a definição atribuída na cláusula 2.2.7 deste Termo de Securitização;

“Conta Arrecadadora”:

Conta corrente nº 15497-0, Agência nº 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 13005934-9, agência 0105, mantida junto ao Banco Santander S.A., de titularidade da Cedente;

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 15496-2, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. , de titularidade da Emissora, vinculada à Emissão;

“Contrato de Cessão”:

O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 12 de abril de 2022, entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são cedidos pela Cedente à Emissora;

“Coordenador Líder”:

Será a Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414;

“Créditos Imobiliários”:

Os direitos de crédito, presentes e futuros, decorrentes dos Instrumentos de Crédito, nos valores individualmente identificados nas CCI, acrescidos de atualização monetária e de juros, conforme previsto

nos Instrumentos de Crédito, bem como de todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Instrumentos de Crédito, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar a, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos financeiros, moratórios e/ou contratuais e legais previstos na legislação e relacionados aos Instrumentos de Crédito;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos nesta data e a serem emitidos nos termos deste Termo de Securitização, quando referidos em conjunto, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos da Medida Provisória nº 1.103;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Cedente, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CRI Sênior”:

Serão os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, a serem emitidos e integrantes da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª e 524ª Séries da 1ª Emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, e eventuais sucessivos, emitidos em novas séries sênior, com preferência no pagamento em relação aos CRI Subordinados;

“CRI Subordinado”:

São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, emitidos nesta data e integrantes da 524ª Série da 1ª Emissão de CRI pela Securitizadora e a serem emitidos e integrantes da 525ª Série da 1ª Emissão da Emissora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento dos CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Aniversário”:

São as datas constantes do Anexo I ao presente Termo de Securitização;

<u>“Data de Emissão”</u> :	12 de abril de 2022, que é a data de emissão da série 524ª da 1ª Emissão de CRI da Emissora, e cada uma das datas de emissão de novas séries de CRI no âmbito da 1ª Emissão de CRI da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Integralização”</u> :	Cada data em que ocorrer a integralização de parte dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos referidos CRI, de acordo com os procedimentos da B3, observado que a data em que ocorrer a primeira integralização será denominada <u>“Data da Primeira Integralização”</u> ;
<u>“Data de Pagamento”</u> :	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento Final”</u> :	16 de fevereiro de 2052;
<u>“Data de Verificação”</u> :	Mensalmente, até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora do Relatório de Monitoramento;
<u>“Devedores”</u> :	As pessoas físicas signatárias dos Instrumentos de Crédito, na qualidade de devedores e também alienantes fiduciantes de imóveis em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	São (i) cada Instrumento de Crédito; (ii) a Cessão CHP; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) este Termo de Securitização; bem como (vi) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
<u>“Emissão”</u> :	A 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	São os <i>Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real e sob a Forma Escritural</i> , celebrados pela CHP;
<u>“Escriturador”</u> :	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro

Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos em cada um dos Instrumentos de Crédito, diante de cujas ocorrências os respectivos saldos devedores dos Créditos Imobiliários se tornarão imediata e automaticamente exigíveis pela Securitizadora.

“Excedente”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A alienação fiduciária dos Imóveis nos termos de cada um dos respectivos Instrumento de Crédito e o Seguro de Crédito;

“Imóveis”:

Os imóveis alienados fiduciariamente nos termos dos Instrumentos de Crédito, conforme identificados em cada uma das CCI, descritas no Anexo I a este Termo de Securitização;

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”);

“Instituição Custodiante”:

É a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira com sede na Cidade de Porto de Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrumentos de Crédito”:

(i) os instrumentos de empréstimo com garantia de alienação fiduciária de imóvel (Home Equity), e (ii) os instrumentos particulares, com eficácia de escritura pública, de venda e compra de bem imóvel com garantia de alienação fiduciária de imóvel (Financiamento Imobiliário), celebrados individualmente pelos respectivos Devedores e a CHP, na

qualidade de credora dos créditos oriundos de tais instrumentos;

“Investidores Profissionais”: Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”: Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30/21;

“JUCESP”: Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Juros Remuneratórios CRI”: A taxa de juros remuneratórios de 7,30% (sete inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, *pro rata temporis*, conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

“Lei nº 6.404/76”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“LTV Máximo”: Significa o LTV Máximo que deve ser respeitado pela Cedente, conforme será apurado nos termos da Cláusula 3.7.2 do Contrato de Cessão;

“MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Medida Provisória nº 1.103”: É a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de Sociedade Seguradora de Propósito Específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários;

<u>“Montante Mínimo”:</u>	O montante mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Todas as obrigações, principais e acessórias, relativas ao (i) fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas as obrigações oriundas dos Instrumentos de Crédito, tais como previstas em tais instrumentos; e (ii) pagamento de todos os custos e despesas necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observadas os termos definidos nos Documentos da Operação;
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta quando da colocação do Montante Mínimo, ou ainda, o transcurso de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, desde que colocado o Montante Mínimo;
<u>“Preço de Cessão”:</u>	Na Data de Emissão dos CRI, significa importância de R\$ 3.000.000,00

(três milhões de reais) a ser paga pela Securitizadora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

- "Primeira Integralização": O montante integralizado inicialmente, equivalente ao Valor de Cessão, no valor mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, a ser integralizada na data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes;
- "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103;
- "Razão Mínima de Garantia": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização;
- "Relatório de Monitoramento": O relatório mensal disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o dia 10 (dez) de cada mês à Emissora, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Imobiliários e a rescisão antecipada, amortizações extraordinárias ou pagamentos antecipados de qualquer natureza relativos aos Instrumentos de Crédito;
- "Resgate Antecipado": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
- "Resolução CVM nº 17/21": Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
- "Resolução CVM nº 30/21": Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;
- "Seguradora ": É a **AVLA SEGUROS BRASIL S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Irmã Gabriela, nº 51, CEP 04571-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.182.665/0001-40, emissora de cada seguro de crédito indicado em cada Instrumento de Crédito;
- "Seguro de Crédito": Significa cada seguro de crédito indicado em cada Instrumento de Crédito, emitido pela Seguradora;
- "Termo de Securitização": Significa o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de*

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. referente à emissão de CRI;

<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os detentores dos CRI;
<u>“Valor de Cessão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total da Oferta”:</u>	Até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), observado que na Data de Emissão serão emitidos CRI que remontam o total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais); e
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 524ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram, ou serão, vinculados à presente emissão de CRI, Créditos Imobiliários sempre em montante equivalente aos valores dos respectivos CRI subscritos, pelos Titulares dos CRI, a qualquer tempo durante o Prazo de Colocação.

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

2.2.2. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão. A Emissora poderá, até que a Oferta seja encerrada pelo decurso do Prazo de Colocação, vincular novos créditos imobiliários, representados por novas CCI (“Novos Imóveis” e “Novos Créditos Imobiliários”, respectivamente) às novas séries a serem emitidas no âmbito da presente Emissão, o que será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, que terá como objeto (i) a inclusão dos Novos Créditos Imobiliários e as respectivas CCI, respectivamente vinculados à presente Emissão, consolidando, dessa forma o Anexo I ao presente, (ii) o Valor Nominal Unitário das novas séries de CRI, e (iii) a alteração das demais características das novas séries de CRI,

conforme aplicável, observado o previsto na cláusula 3.1 abaixo (“Aditamento”).

2.2.3. Enquanto a Oferta não houver sido encerrada, a vinculação de Novos Créditos Imobiliários às novas séries de CRI a serem emitidas no âmbito da Emissão poderá ocorrer, no máximo, 1 (uma) única vez por mês.

2.2.4. Após a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários às novas séries de CRI a serem emitidas no âmbito da Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos no presente Termo de Securitização.

2.2.5. A cada vinculação de Novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá encaminhar à B3 cópia do correspondente Aditamento acompanhada da respectiva nova declaração de custódia dos Novos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo V ao presente Termo de Securitização, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua formalização.

2.2.6. Em nenhuma hipótese, enquanto a Oferta não houver sido encerrada, poderá ocorrer a subscrição e/ou a integralização de novos CRI sem que tenha ocorrido a vinculação de Novos Créditos Imobiliários em montante suficiente e correspondente, observado o preço de integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula Segunda.

2.2.7. A vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão encontra-se condicionada ao atendimento, cumulativo (i) da emissão, subscrição e integralização dos respectivos CRI, da respectiva série, em quantidade suficiente para o pagamento do respectivo Preço de Cessão; (ii) da aprovação, a exclusivo critério da Emissora, dos Novos Créditos Imobiliários, e observados os Critérios de Elegibilidade estabelecidos no Contrato de Cessão (“Condições Precedentes Nova Cessão”).

2.2.8. Além disso, os Novos Créditos Imobiliários a serem vinculados às novas séries de CRI a serem emitidas no âmbito da Emissão serão efetivamente cedidos e transferidos à Securitizadora da seguinte forma:

(i) a Cedente indicará à Securitizadora, por escrito, em comunicação enviada ao endereço eletrônico indicado na cláusula 17.1 abaixo, relação de Novos Créditos Imobiliários a serem vinculados às novas séries de CRI a serem emitidas no âmbito da Emissão, acompanhada do correspondente relatório de diligência acerca de referidos Novos Créditos Imobiliários elaborado há, no máximo, 30 (trinta) dias da data em que houver sido apresentado pela Cedente. Caso os Novos Créditos Imobiliários observem o disposto no item (ii) da Cláusula 2.2.7 acima, não haverá necessidade de realização de assembleia dos Titulares dos CRI para aprovação dos mesmos;

(ii) Novos Créditos Imobiliários que não observarem o disposto no item (ii) da Cláusula 2.2.7 acima ou, ainda, que se encontrem em inadimplemento pecuniário ou não pecuniário, poderão ser vinculados à Emissão desde que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação indicada no item (i) acima, a Emissora convoque assembleia dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, de forma que os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre a aceitação de parte ou da totalidade de referidos Novos Créditos Imobiliários; e

(iii) em qualquer uma das hipóteses indicadas acima, a subscrição e integralização de novos CRI proporcionalmente à vinculação de Novos Créditos Imobiliários à novas séries de CRI a serem emitidas no âmbito da Emissão dependerá, ainda, da disponibilidade de recursos para alocação por parte dos Titulares dos CRI.

2.2.8.1. Caso os Titulares dos CRI aceitem os Novos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá informar à Cedente para que seja providenciado um aditamento ao Contrato de Cessão, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão, para fins de formalização da vinculação de Novos Créditos Imobiliários, representados por novas CCI, consolidando eventual aceite, total ou parcial, por parte da Securitizadora com relação a tais Novos Créditos Imobiliários apresentados pela Cedente nos termos da Cláusula 2.2.8 acima.

2.2.9. Ato contínuo, a Securitizadora providenciará o depósito de CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários para, então, formalizar junto ao Agente Fiduciário aditamento ao presente Termo de Securitização para atualizar a descrição dos Créditos Imobiliários e respectivas CCI que lastreiam os CRI.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização na Data de Emissão dos CRI com lastro nos Créditos Imobiliários, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização. A inclusão de Novos Créditos Imobiliários às novas séries a serem emitidas no âmbito da presente Emissão, será realizada mediante Aditamento que considerará, inclusive, uma relação consolidada do Anexo I com as características dos Créditos Imobiliários.

2.3.1. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários deverão ser pagos pelos respectivos Devedores, exclusivamente, na Conta Arrecadadora. Os pagamentos pelos respectivos Devedores serão realizados por meio de boletos de cobrança, cujos recursos deverão ser direcionados para a Conta Arrecadadora, sendo esta modalidade de pagamento uma condição essencial dos Instrumentos de Crédito.

2.3.2. Para fins de assegurar que o pagamento dos Créditos Imobiliários ocorra na Conta Arrecadadora, a Cedente deverá, em até 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do Contrato de Cessão, (i) incluir em todos os boletos de cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários após a celebração deste instrumento os seguintes dizeres: “*Crédito cedido para Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 02.773.542/0001-22.*”; e (ii) providenciar que os recursos decorrentes do pagamento dos boletos de cobrança seja direcionados para a Conta Arrecadadora.

2.3.3. Durante o prazo de que trata a cláusula 2.3.2 acima e enquanto os recursos decorrentes do pagamento dos boletos de cobrança não sejam direcionados à Conta Arrecadadora, a Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a providenciar o repasse dos valores à Cessionária, nos dias 15 e 30 de cada mês, mediante depósito na Conta Arrecadadora.

2.3.4. Após referido prazo, é vedado à Cedente, após a cessão, receber quaisquer valores referentes a quaisquer pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

2.3.5. Caso, após o prazo de que trata a cláusula 2.3.2 acima, os Créditos Imobiliários sejam pagos diretamente à Cedente, em conta diversa da Conta Arrecadadora, a Cedente se obrigou a, concomitantemente, informar e repassar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilidade dos referidos valores na conta da Cedente, mediante depósito na Conta Arrecadadora, bem como tomar todas as medidas junto aos Devedores para garantir que todo e qualquer pagamento relacionado aos Créditos Imobiliários no futuro sejam pagos na Conta Arrecadadora.

2.3.6. Caso não ocorra o repasse dos recursos nos dias e/ou prazos indicados nas cláusulas 2.3.2 e 2.3.5 acima, tal descumprimento poderá ocasionar um evento de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), sem prejuízo da obrigação da Cedente em pagar à Cessionária, sobre o valor dos Créditos Imobiliários recebidos e não repassados no referido prazo, juros de mora de 1% ao mês *pro rata die* e multa de 2% sobre o montante em questão.

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

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

(g) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi e será adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela CHP por meio da Escritura de Emissão de CCI e encontram-se custodiadas junto à própria CHP, na qualidade de instituição custodiante das CCI, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Valor de Cessão: Na Data de Emissão dos CRI, o valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 3.035.696,43 (três milhões, trinta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e quarenta e três centavos) ("Valor de Cessão"). O pagamento do Valor de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, ou seja, mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação ou mediante dação em pagamento de CCIs de titularidade da Cedente caso esta venha a subscrever os CRI objeto da Oferta.

2.8.1. Para viabilizar o pagamento das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II ao Contrato de Cessão, a Cedente deverá depositar, na data de celebração do Contrato de Cessão, na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 184.787,26 (cento e oitenta e quatro mil setecentos e oitenta e sete reais e vinte e seis centavos) para que a Securitizadora operacionalize o pagamento aos respectivos prestadores de serviços e demais custos aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

(a) **Emissão:** 1ª (primeira);

(b) **Série emitida Data de Emissão dos CRI com lastro nos Créditos Imobiliários:** 524ª;

(c) **Quantidade de CRI emitidos na Data de Emissão dos CRI da 524ª Série com lastro nos Créditos Imobiliários:** 3.000 (três mil);

(c.1) **Quantidade de CRI por Série a ser emitida:**

- **CRI Sênior, abrangendo os sucessivos e novos CRI, a serem emitidos na 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª Séries sênior:** até 3.000 (três mil); e
- **CRI Subordinado, abrangendo os CRI da 524ª Série e eventuais sucessivos novos CRI, a serem emitidos na 525ª Séries subordinada:** até 3.000 (três mil).

(d) **Valor Total da Oferta:** até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), observado que na Data de Emissão serão emitidos CRI que compreendem o total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

(d.1) **Valor Total de cada Série (presentes e futuras):**

- **CRI Sênior, abrangendo os eventuais sucessivos novos CRI Sênior, a serem emitidos na 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª Séries sênior:** até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais); e
- **CRI Subordinados, abrangendo os CRI da 524ª Série de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) e eventuais sucessivos novos CRI, a serem emitidos na 525ª Séries subordinada de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).**

(d.2) **Valor Total emitido em cada Série na Data de Emissão dos CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários:**

- **CRI Subordinados da 524ª série:** R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

(e) **Valor Nominal Unitário de cada Série na Data de Emissão dos CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários (presentes e futuras):**

- **CRI Sênior da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª Séries:** R\$ 1.000,00 (um mil reais); e
- **CRI Subordinados da 524ª e 525ª Séries:** R\$ 1.000,00 (um mil reais).

(f) **Atualização Monetária:** IPCA;

(g) **Juros Remuneratórios:** taxa de juros de 7,30% (sete inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, *pro rata temporis*, conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

(h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo

II a este Termo de Securitização, observado eventual período de carência indicado, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização, observado eventual período de carência indicado, mensalmente, a partir de 17 de junho de 2022, observada a incorporação de juros até a primeira Data de Pagamento;

(j) **Regime Fiduciário:** Sim;

(k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

(l) **Data de Emissão:** 12 de abril de 2022;

(m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

(n) **Prazo de vencimento:** 10.902 (dez mil novecentos e dois) dias, vencendo-se, portanto em 16 de fevereiro de 2052;

(o) **Garantias:** A alienação fiduciária dos Imóveis nos termos de cada um dos respectivos Instrumento de Crédito e o Seguro de Crédito;

(p) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(r) **Forma:** escritural.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 3 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão.

3.3. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira 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 dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, a ser realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais").

3.5. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos IV, VIII e X da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, na Resolução da CVM nº 30/21 e na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021.

3.6. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas” em vigor e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados” em vigor da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

3.6.2. Os CRI serão subscritos, de tempos em tempos, observadas as condições deste Termo de Securitização, por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato da respectiva subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30/21.

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

3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.9. abaixo.

3.8.1. Distribuição Parcial: Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da 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 Geral de Titulares de CRI.

3.8.2. Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.8.3. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI.

3.8.4. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.9. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta dos CRI à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.10. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.8. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observando-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta.

3.11. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução da CVM nº 30/21 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. O Período de Restrição não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados, observado o

disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.11.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

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

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, após o devido atendimento das Condições Precedentes, no caso da Primeira Integralização, e após o devido atendimento das condições descritas na Cláusula 2.2 acima, no caso de eventuais futuras integralizações, sempre em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização, e, após a Data da Primeira Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, será atualizado pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, de forma exponencial e *pro-rata temporis* por dias corridos, a partir da respectiva data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento prevista no Anexo II ("Data de Integralização"), calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$SDa = SDb \times C$$

Onde:

SDa = saldo devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = saldo devedor, na data da primeira integralização dos CRI, ou saldo devedor após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação positiva mensal do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, para a primeira Data de Aniversário, em 16 de maio de 2022, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de abril de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês k.

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a data da primeira integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e à data de cálculo, o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos, base 360, entre a Data de Aniversário, imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, qual seja, o dia 16 de maio de 2022, considera-se dct como sendo 28 (vinte e oito) dias corridos.

5.2.1 Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo não amortizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“INPC-IBGE”) ou aquele que vier a substituí-lo.

5.2.3 A aplicação do IPCA/IBGE ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor

periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

5.2.4 O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão dos CRI a partir de sua data de publicação.

5.3 Juros Remuneratórios. Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, com taxa de 7,30% (sete inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, *pro-rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela (“Juros Remuneratórios CRI”), sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$j = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

Onde:

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

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

Onde:

i = 7,3% (sete inteiros e três décimos por cento);

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso e a data do cálculo.

dct = Número de dias corridos, base 360, entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira data de incorporação de juros dos CRI, qual seja, o dia 16 de maio de 2022, considera-se dct como sendo 28 (vinte e oito) dias corridos.

5.4 Amortização Programada. A amortização dos CRI ocorrerá nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização. O cálculo da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será calculado da seguinte forma:

$$AM_i = SD_a \times TAI_i, \text{ onde:}$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_a = Conforme definido acima; e

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

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

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. 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.

5.7.1. Fica estabelecido que o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do Valor Nominal atualizado, serão aplicados pela Emissora em investimentos financeiros até cada Data de Pagamento e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

5.8. Após a primeira liquidação dos CRI, as Taxas de Amortização (TA_i) constantes na tabela do Anexo II a este Termo de Securitização deverão ser revisadas pela Emissora a cada 1 (um) ano.

5.8.1. Todas e quaisquer eventuais alterações nos termos da Cláusula 5.8 acima deverão ser realizadas mediante aditamento ao presente Termo de Securitização e poderão ser realizadas única e exclusivamente mediante prévia deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo.

5.8.2. Em até 3 (três) Dias Úteis da data de formalização do aditamento em questão, a Securitizadora deverá enviar cópia digital do mesmo à B3, de modo a cientificá-la acerca da nova tabela de amortização constante

do Anexo II.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Compulsória: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão e sem a incidência de prêmio sempre que (i) for constatado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, com base em determinado Relatório de Monitoramento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento, rescisão antecipada, vencimento antecipado, amortizações extraordinárias ou pagamentos antecipados, totais ou parciais, de qualquer um dos Instrumentos de Crédito, observada a forma prevista na Cláusula 6.2 abaixo; e (ii) após o cumprimento dos itens elencados nas alíneas “a” a “g”, inclusive, da Ordem de Pagamentos, conforme aplicável em cada mês, sobejem recursos excedentes na Conta do Patrimônio Separado (“Excedente”), observados os termos das cláusulas abaixo (“Amortização Extraordinária”).

6.1.1. A Amortização Extraordinária será feita por meio do pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescida da remuneração devida desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária, sendo certo que, no caso do item (ii) da Cláusula 6.1 acima, o Excedente deverá ser utilizado para a Amortização Extraordinária dos CRI Sênior e CRI Subordinado proporcionalmente aos respectivos saldos devedores.

6.1.2. Sem prejuízo do disposto acima, caso esteja em vigor a Ordem de Pagamentos Sequencial, conforme indicada na cláusula 9.10.2 abaixo, a integralidade do Excedente deverá ser utilizada para a Amortização Extraordinária dos CRI Sênior até o limite de enquadramento à Razão Mínima de Garantia e, após, caso ainda esteja em vigor a Ordem de Pagamentos Sequencial, a integralidade do Excedente deverá ser utilizada para a Amortização Extraordinária dos CRI Sênior e CRI Subordinado, proporcionalmente ao respectivo saldo devedor.

6.1.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário uma nova tabela, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

6.1.4. A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária.

6.2. Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover o resgate antecipado total ou parcial dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese de (i) amortizações extraordinárias ou pagamentos antecipados, total ou parcial, de qualquer um dos Instrumentos de Crédito, caso não tenham sido vinculados Novos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) ser constatada a ocorrência de rescisão antecipada ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários conforme previsto em cada um dos Instrumentos de Crédito.

6.3. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (i) do

saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI à época, no caso de Resgate Antecipado, ou (ii) de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, no caso da Amortização Extraordinária, sendo que, em ambos os casos, acrescidos da remuneração devida desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

6.4. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário uma nova tabela, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

6.5. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizada(o) com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário sobre a realização do evento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data pretendida para este.

6.6. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1 A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

7.2 Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas as alienações fiduciárias dos Imóveis nos termos de cada um dos respectivos Instrumento de Crédito.

7.3 Seguro de Crédito: Em garantia das Obrigações Garantidas, foram emitidos pela Seguradora seguros de crédito conforme indicados em cada Instrumento de Crédito. Sendo certo que, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado conforme previsto em cada um dos Instrumentos de Crédito, os respectivos saldos devedores dos Créditos Imobiliários se tornarão imediata e automaticamente exigíveis pela Securitizadora, cabendo à Seguradora efetuar o pagamento da indenização do seguro de crédito emitido pela mesma em até 30 (trinta) dias a contar da data da declaração de vencimento antecipado.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada

mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

8.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

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

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI;

(ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados;

(iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(iv) nos termos da Medida Provisória nº 1.103, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados;

(v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de

substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;

(ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;

(x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(xi) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes;

(xii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (x.i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (x.ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e

(xii) nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e

perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g)** conforme declarado no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (k)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida

constituição e formalização;

- (l) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (m) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (n) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (o) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI 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.

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

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

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos,

ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 03 (três) meses após o término do exercício social.

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

- (a)** com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Cedente, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Cedente sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Até a Data de Verificação, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, indenização do Seguro de Crédito emitido pela Seguradora ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Sênior;
- c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior; e
- d) Amortização dos CRI Sênior, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- e) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Subordinado;
- f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado;
- g) Amortização dos CRI Subordinado, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- h) Amortização Extraordinária dos CRI Sênior e dos CRI Subordinado com o Excedente, proporcionalmente

ao seu respectivo saldo devedor.

9.9.1. Fica desde já estabelecido que os CRI Sênior serão sempre sêniore em relação aos CRI Subordinado, e estes serão sempre subordinados em relação àqueles, de tal forma que não serão realizados quaisquer pagamentos, a título de remuneração, amortização ou a qualquer outro título que seja, aos Titulares de CRI Subordinado sem que tenham sido realizados todos os pagamentos devidos aos Titulares de CRI Sênior.

9.9.2. Caso em determinada Data de Verificação não haja, na Conta do Patrimônio Separado, recursos suficientes para o pagamento integral das Despesas, a Cedente deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido.

9.9.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Aplicações Financeiras referenciadas na Cláusula 9.12 abaixo.

9.10. Razão Mínima de Garantia. A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá validar o atendimento à razão mínima de garantia de 108% (cento e oito por cento) ("Razão Mínima de Garantia"). A Razão Mínima de Garantia será calculada através da razão entre (i) o valor presente dos Créditos Elegíveis (conforme abaixo definido) pelas respectivas taxas de originação e (ii) o Saldo Devedor dos CRI Sênior.

9.10.1. Para os fins da cláusula, serão considerados:

- (a) "Créditos Elegíveis" os (i) Créditos Imobiliários adimplentes e/ou com parcelas em atraso de no máximo 180 (cento e oitenta) dias, e/ou (ii) Créditos Imobiliários inadimplidos com no máximo 180 dias em atraso e (iii) Créditos Imobiliários inadimplidos com mais de 180 (cento e oitenta) dias de atraso pelo respectivo Devedor, porém com pagamento em dia pela Seguradora.
- (b) "Saldo Devedor dos CRI Sênior": significa o saldo devedor dos CRI Sênior integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário. Para fins de esclarecimento, como, nos termos deste Termo de Securitização, há a possibilidade de vinculação de Novos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão de novos CRI Sênior, em novas séries desta Emissão, na medida em que forem emitidas novas séries de CRI Sênior, em adição aos CRI Sênior, emitidos nesta data, o cálculo do Saldo Devedor dos CRI Sênior deverá considerar o saldo devedor integralizado de toda e qualquer série de CRI Sênior emitida à época.

9.10.2. Caso seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia em cada Data de Verificação, os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deixarão de obedecer à Ordem de Pagamentos indicada na cláusula 9.9 deste Termo de Securitização e passarão a obedecer à ordem de pagamentos sequencial, conforme abaixo descrita, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos Sequencial” e, quando denominada em conjunto e indistintamente com a Ordem de Pagamentos, apenas “Ordem de Pagamento”):

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Sênior;
- c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior;
- d) Amortização dos CRI Sênior, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- e) Amortização Extraordinária dos CRI Sênior com o Excedente até o limite de enquadramento à Razão Mínima de Garantia, até o limite de enquadramento à Razão Mínima de Garantia;
- f) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Subordinado;
- g) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado; e
- h) Amortização dos CRI Subordinados, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- i) Amortização Extraordinária dos CRI Sênior e dos CRI Subordinado com o Excedente, proporcionalmente ao seu respectivo saldo devedor.

9.10.3. Caso o não atendimento da Razão Mínima de Garantia se mantenha por 60 (sessenta) dias corridos (ou seja, por duas Datas de Verificação seguidas), a Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a vincular Novos Créditos Imobiliários para reenquadrar a Razão Mínima de Garantia com a correspondente emissão de novos CRI Sênior, em novas séries desta Emissão, na medida em que forem emitidas novas séries de CRI Sênior, em adição aos emitidos nesta data, o cálculo indicado acima deverá considerar o saldo devedor integralizado de toda e qualquer série de CRI Sênior emitida à época.

9.10.4. Caso o não atendimento da Razão Mínima de Garantia se mantenha por 90 (noventa) dias corridos (ou seja, por três Datas de Verificação seguidas), a Cedente se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a recomprar os Créditos Imobiliários que eventualmente não sejam mais considerados elegíveis ou aportar novos recursos para amortização do CRI Sênior e reenquadramento da Razão Mínima de Garantia.

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

9.12. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado : Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

9.13. Investimentos Autorizados: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão, a critério da Emissora, ser aplicados em certificados de depósito bancário ou em cotas de fundos de investimento referenciados ou fundos de investimento de renda fixa, emitidos e administrados, respectivamente, por instituições financeiras de primeira linha, com baixo risco de crédito, sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados (“Aplicações Financeiras”).

9.13.1. Fica desde já certo e ajustado entre a Emissora e o Agente Fiduciário que, para todos os fins de direito, a Emissora e os Titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula 9.11 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
 - (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
 - (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
 - (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
 - (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
 - (g) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- e

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

- (m) comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21.

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

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, (i) parcela única de implantação de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data

de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas trimestrais de R\$ 4.750,00 (quatro mil setecentos e cinquenta reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcelas do item (i) e (ii) acima serão cobradas à título de “*Abort Fee*”.

10.5. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva 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, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

10.6. As parcelas citadas nos itens acima e na cláusula 10.12, 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois 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 positiva pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.8. Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. 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; e (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) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SER.

10.9. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será 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.

10.10. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares dos CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Emissora, e adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares dos CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares dos CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares dos CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares dos CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.11. 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 ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

10.12. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; 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 Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- (a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b)** por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c)** por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Medida Provisória nº 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

10.15. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.13 e da Cláusula 10.14 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

10.19. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.20. Presunção de Veracidade: Caberá à Cedente e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 12 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Medida Provisória nº 1.103 para fins de deliberação das novas normas e regras administração por nova securitizadora ou os mecanismo de liquidação do Patrimônio Separado, observado o quórum de deliberação previsto na Medida Provisória nº 1.103.

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

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

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida.

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

11.5. Assembleia Geral relacionada a inadimplementos não pecuniários: Em até 30 (trinta) dias contados do inadimplemento de obrigações não pecuniárias por dolo exclusivo da Emissora, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar acerca desse inadimplemento.

11.5.1 A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela (i) continuidade de sua administração pela Emissora; (ii) liquidação do Patrimônio Separado; ou (iii) administração do Patrimônio Separado por uma nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação.

12.4. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM nº 625, de 14/05/2020, do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores e em seu website www.opecapital.com

12.5. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Medida Provisória nº 1.103. As demais Assembleias de Titulares dos CRI deverão ser realizadas com, no mínimo, 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de

Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

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

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

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

12.9. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Medida Provisória nº 1.103, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.10. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI 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 e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

12.14. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.16. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia.

12.17. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI por Titulares dos CRI que representem maioria dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração fixa de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), ao mês atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela será paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

13.1.1. A remuneração definida no item 13.1. acima poderá ser faturada diretamente por qualquer empresa controlada pela Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Os valores referidos no item 13.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (i) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI.

13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, caso seja obrigada por tais pagamentos.

13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

13.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos

Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra os respectivos Devedores ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

13.6. Remuneração da Securitizadora no caso de Reestruturação dos CRI: Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Securitizadora o valor de R\$ 15.000,00 (quinze reais) ("Fee de Reestruturação").

13.6.1. O Fee de Reestruturação inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na cláusula 13.4 acima.

13.6.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) Eventos de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

13.6.3. O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pela Cedente dos Créditos Imobiliários, a Cedente será a responsável pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão os responsáveis pelo pagamento com os recursos do Patrimônio Separado; ou (iii) caso a demanda da reestruturação seja dada pela Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, o Fee de

Reestruturação será pago com os recursos do Patrimônio Separado.

13.6.4. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da Cláusula 13.6.3 acima, os Titulares dos CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.

13.6.5. O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.

13.6.6. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias:

alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

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

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

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

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

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

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

São Paulo – SP, CEP 01455-000

CEP 01455-00, São Paulo, SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 (parte)

CEP 04534-004 - São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS

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

(a) Companhia de Capital Aberto: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

(b) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, de acordo com o previsto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, e também em razão da falta de jurisprudência relevante em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

(d) Durante o processo de origemação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços: Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da origemação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados

de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

(e) Riscos relacionados aos seus clientes: A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

(f) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: Já os Titulares dos CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco aos Titulares dos CRI são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares dos CRI. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(g) Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora: Nos termos da Medida Provisória nº 1.103, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da

finalidade do Patrimônio Separado, conforme a Medida Provisória nº 1.103. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, é de aproximadamente R\$ 14.143.000,00 (quatorze milhões, cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, montante este inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto na Medida Provisória nº 1.103.

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

(i) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados aos respectivos Instrumentos de Crédito, os quais foram cedidos à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, representados pelas CCI e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pelos respectivos Devedores, de suas obrigações assumidas em cada Instrumento de Crédito, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Devedores poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora;

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

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

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

(m) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

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

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

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

(q) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

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

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

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

(u) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

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

(w) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem

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

(x) O pagamento do Preço de Cessão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar: O pagamento do Preço de Cessão depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá implicar a resolução de pleno direito da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil Brasileiro;

(y) Risco de Inexistência de fundo de reserva: tendo em vista a inexistência de fundo de reserva para o pagamento de despesas e/ou amortização dos CRI, não é possível garantir que a Cedente disponibilizará recursos suficientes para a complementação de outros valores, caso necessário;

(z) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(aa) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários: A administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Cedente. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança, o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI;

(bb) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização e os Devedores; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar o cumprimento das obrigações dos Devedores. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente

perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation da World Health Organization*).

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

CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

19.7. Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. celebrado em 12 de abril de 2022)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Marcelo Leito da Silveira
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA:02159095770
CPF: 02159095770
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 13:24:38 PDT

Nome: Marcelo Leito da Silveira

CPF: 021.590.957-70

DocuSigned by:
Sofia Guerra Fernandes Moreira
Assinado por: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866
CPF: 32868649866
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:02:22 PDT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

CPF: 328.686.498-66

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

Agente Fiduciário

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 09:49:46 PDT

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:00:48 PDT

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Vinicius Moreira Padua
Assinado por: VINICIUS MOREIRA PADUA:43043808851
CPF: 43043808851
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:04:34 PDT

Nome: Vinicius Moreira Pádúa

CPF/ME: 430.438.088-51

DocuSigned by:
Luiz Carlos Viana Girão Júnior
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRAÓ JÚNIOR:11176815725
CPF: 11176815725
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 09:44:44 PDT

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior

CPF/ME: 111.768.157-25

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 01 DE DEZEMBRO 2021
--------------------------------------	---

SÉRIE	[2021]	NÚMERO	[7540]	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	--------	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955

COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS	CEP	90.560.002
-------------	--------------	--------	--------------	----	----	-----	------------

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50

ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955

COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	UF	CEP	90.560.002
-------------	--------------	--------	--------------	----	----	-----	------------

3. DEVEDOR

RAZÃO SOCIAL/NOME: GUSTAVO CERVERA DE QUEIROZ

CNPJ/ME / CPF: 409.758.978-45

ENDEREÇO: Avenida Vila Ema, nº 1006

COMPLEMENTO	186	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03.156-900
-------------	-----	--------	-----------	----	----	-----	------------

4. TÍTULO

A. “[contrato de financiamento]”, celebrado entre o Devedor e a Emissora em 01/12/2021, cujo objeto principal é:

Imóvel: Apartamento nº 1512, localizado no 15º pavimento da Torre B - Pan Americana, integrante do empreendimento LOADD, com acessos pela Avenida Jabaquara, 2.461 e 2.469, e Rua Pan Americana, 58 e 84, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo área privativa de 33,340m² e área comum de 35,976m², com a área total de 69,316m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0027010 no terreno condominial matriculado sob nº 179.520, desta Serventia, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 14211, no livro 3 - Auxiliar, desta Serventia.

Dispensando-se aqui a sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 312.715,80 (trezentos e doze mil, setecentos e quinze reais e oitenta centavos), equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 1512		
ENDEREÇO:	Avenida Jabaquara, 2.461 e 2.469, e Rua Pan Americana, 58 e 84 – São Paulo/ SP – CEP 04.045-000		
MATRÍCULA:	202.723		
CARTÓRIO:	8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
Prazo Total	360 meses		
Valor de Principal	R\$ 2.825,36 (Dois mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos)		
Juros Remuneratórios	7,5% (sete virgula cinco por cento) a.a.		
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). . O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.		
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa.		
Seguro de Crédito	Avla Seguros Brasil S/A, apólice 8002021000003		
Data de Vencimento Final	05/12/2051		
Local de Pagamento	São Paulo, SP		
8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de janeiro de 2022.
--	---

SÉRIE	2022	NÚMERO	7951	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS	CEP	90.560-002

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS	CEP	90.560-002

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL/NOME: JOSÉ ATILIO FISTARÓL ARAUJO							
CNPJ/ME / CPF: 186.399.689-34							
ENDEREÇO: Rua Perugia, nº 534, Santo Inácio							
COMPLEMENTO	XXXXX	CIDADE	Cascavel	UF	PR	CEP	85808-466

RAZÃO SOCIAL/NOME: MÁRCIA MARIA FRANCO BRESOLIN ARAUJO							
CNPJ/ME / CPF: 503.014.709-87							
ENDEREÇO: Rua Perugia, nº 534, Santo Inácio							
COMPLEMENTO	XXXXX	CIDADE	Cascavel	UF	PR	CEP	85808-466

4. TÍTULO:

"contrato de financiamento" n. 80000000235, celebrado entre o Devedor e a Emissora em 19/01/2022, cujo objeto principal é:

IMÓVEL: Apartamento n. 1.302 (mil trezentos e dois), localizado no 13º pavimento do Edifício Imperatriz, situado à Rua Olavo Bilac/Mato Grosso n. 1.319, na cidade e comarca de Cascavel-PR, com a área privativa de 187,08m², área de uso comum de 31,7139m², área de garagem de 38,608m² (2 vagas), perfazendo uma área total construída de 257,4019m², correspondendo a uma fração ideal do solo de 0,02805715% ou quota ideal do terreno de 38,1436m², localizado no lado direito do edifício, de quem olha a fachada dele, estando na Rua Olavo Bilac, composto de sala de estar e jantar com bar e com sacada e lavabo, sala de estar íntimo, copa-cozinha, área de serviço, depósito, dependência de empregada (quarto e *bwc*), circulação interna, três quartos, um *bwc* social e uma suíte composta de quarto, vestir e *bwc*. O edifício foi construído sobre o lote 6, da quadra 52, da planta geral desta cidade. A convenção de condomínio foi registrada neste ofício sob n. 27.309, do Livro 3 - Registro Auxiliar.

Inscrito na Prefeitura Municipal de Cascavel - PR sob o Cadastro Imobiliário: 100852025 e Insc. Imobiliária: 0001.0052.0006.0025.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil), equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE	
IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE	Apartamento 1302
ENDEREÇO:	Rua Olavo Bilac/Mato Grosso, 1.319
MATRÍCULA:	51.075
CARTÓRIO:	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel /PR

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	162 meses

Valor de Principal	R\$ 480.000,00
Juros Remuneratórios	8,5% a.a.
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000006
Data de Vencimento Final	05/07/2035
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação Fiduciária de Imóvel
---------------------	--------------------------------

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 09 de fevereiro de 2022.
--	---

SÉRIE	2022	NÚMERO	8174	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

3.1 DEVEDOR I					
NOME: LETICIA CRISTINA DO NASCIMENTO					
CPF/ME: 858.405.562-20					
ENDEREÇO: Rua Cajati, nº 616, Quadra 22, Lote 66, Jardim Curitiba					
CEP	85869-530	CIDADE	Foz do Iguaçu	UF	PR

3.2 DEVEDOR II					
NOME: RAPHAEL COSTA RODRIGUES					
CPF/ME: 808.673.322-04					
ENDEREÇO: Rua Cajati, nº 616, Quadra 22, Lote 66, Jardim Curitiba					
CEP	85869-530	CIDADE	Foz do Iguaçu	UF	PR

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento, celebrado em 09 de fevereiro de 2022, entre o Devedor e o Emissor, na qualidade de credor, no valor total de R\$ 207.000,00.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 207.000,00, equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
	<p>Quadrante 06, Quadricula 03, Setor 22, Quadra nº 05, Lote nº 0068 - situado na " VILA RESIDENCIAL C.NW ", nesta Cidade, Município e - Comarca, sem benfeitorias, com a área de 506,90 m², confrontando:- / Ao Norte, medindo 29,51metros, no rumo de 89º 55' 38" SE, confronta com o lote nº0085; a Leste, medindo 17,19metros, no rumo de 00º 04' 22" SW, confronta com o lote nº0348; ao Sul, medindo 29,54metros, / no rumo de 89º 55' 38" NW, confronta com o lote nº0050; e, a Oeste, medindo 17,19metros, no rumo de 00º11'51"NE, com a Rua Ouro Preto.- Havido pela matrícula nº42.030, do Lº02, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 30 de junho de 1994.-----MLC</p> <p><u>AV-02/ 47274</u> :- Certifico e dou fé, que de conformidade com Reque- rimento, Certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, - datada de 15/06/94 e CND. do INSS. sob nº055278 - Série E, agência - desta Cidade, que ficam arquivados neste Ofício sob nº94/397, foi e- dificado no imóvel da presente, <u>uma construção em alvenaria, do Tipo</u> <u>C.3 com a área construída de 84,36m²</u>(oitenta e quatro metros e trín- ta e seis decímetros quadrados). C - 60 VRC. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 30 de junho de 1994.-----MLC</p> <p><u>AV=03/ 47274</u>:- Certifico e dou fé, que por Instrumento Parti-/ cular de Re-Ratificação e Aditamento ao Contrato de Empréstimo e / outros Pactos, através do Programa Moradias Populares, para a cons- trução do Empreendimentos denominado "Conjunto Vila "C" de Itaipu, assinado entre as partes na Cidade de Curitiba-PR, em data de 24 / de outubro de 1994, do qual fica uma via arquivada n/Ofício sob nº 94/779, fica retificado e aditado a hipoteca constante da Av-01 da presente, para o seguinte: Da Retificação: Cláusula Primeira: As / partes retificam a Cláusula Terceira do referido contrato, para de- la sanar erro material verificado quando da correspondente instru- mentação, pelo que a mencionada Cláusula Terceira deva ser lida, / com efeitos "Ex-tunc", como abaixo se lê: O valor estimado do in- vestimento é de Cr\$11.198.155.847,96, equivalentes à soma dos valo- res do empréstimo mencionado na Cláusula Segunda, dos juros capita- lizados durante o prazo de carência e da participação do Devedor, / no valor de Cr\$208.928.159,08.- Cláusula Segunda - Os parágrafos / Segundo e Quarto da Cláusula Sexta e a Cláusula Vigésima-Segunda / órá são retificados para que passem a ser lidos, com efeito "Ex- / tunc"; com as redações seguintes: - Parágrafo Segundo da Clausula-</p>

Sexta - A CEF creditará a primeira parcela do Cronograma de Desembolso no ato da assinatura do presente instrumento uma vez comprovada a correspondência entre o número de candidatos e o número // de unidades habitacionais que comporão o empreendimento, destinando-se o crédito a cobertura de despesas com Projetos, Seguro, Prodec, Remuneração do Agente Promotor, Taxa de Risco de Crédito e / sendo liberado mediante comprovação do registro da hipoteca de que trata a Cláusula Vigésima-Oitava. Parágrafo Quarto da Cláusula Sexta - A liberação das parcelas relativas ao pagamento de obras ficará condicionada à comprovação da execução dos serviços correspondentes, além da comprovação do registro referido na Cláusula Vigésima-Oitava. Cláusula Vigésima Segunda - Liquidação Antecipada e / Amortização Extraordinária - O devedor poderá liquidar sua dívida/ antecipadamente ou fazer amortizações extraordinárias da mesma, no valor mínimo de 10%(dez) por cento) do valor inicial do mútuo atualizado na forma do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima-Terceira, mediante comunicação à CEF de sua intenção, com antecedência de, / no mínimo 30(trinta) dias. Do Aditamento: As partes contratantes aditam o instrumento especificado no preâmbulo para dele constar do seguinte o seguinte:- Cláusula Terceira : Em decorrência das alterações introduzidas nas metas físicas do empreendimento "Conjunto Vila C de Itaipu", e suas repercussões nos elementos econômicos e financeiros referidos no "caput" da Cláusula Segunda do Contrato ora aditado, conforme especificado nos Anexos I à IV a este Instrumento, notadamente nos itens 2 e 3 do Anexo I, o valor do Empréstimo/pactuado na Cláusula Segunda do Contrato ora aditado fica consolidado em R\$10.986.847,84, equivalentes nesta data a 1.461.017UPF. / Cláusula Quarta: O Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do contrato ora aditado passa a vigor com a seguinte redação:Parágrafo / Primeiro-Conforme está no "Caput" da Cláusula Segunda do contrato/aditado, os recursos têm por finalidade o financiamento das unidades habitacionais e deverão, portanto ser excluídas da hipoteca às

áreas de propriedade de Itaipu e as de uso comum, que compõem o loteamento aprovado p/Prefeitura de Foz do Iguaçu-PR, na seguinte / proporção: área destinada a arruamento 506.287,31m²; áreas verdes/ 410.044,75m²; áreas destinadas a Reservas Técnicas 225.653,60m² e/ áreas de propriedade de Itaipu 102.696,08m², devidamente identificadas e cadastradas no Projeto de Loteamento e que a CEF desde já/ autoriza que sejam devinculadas da hipoteca no ato da regularização do Loteamento. Cláusula Quinta - Investimento: O valor estimado do investimento cuja redação inicial aqui está retificada na / Cláusula Primeira, fica sendo de R\$11.708.482,08, correspondente / nesta data a 1.556.979 UPF, equivalendo à soma dos valores do empréstimo mencionado na Cláusula Terceira deste instrumento, dos juros capitalizados durante o prazo de carência e da participação do Devedor, no valor de R\$464.675,84, equivalente nesta data a 61.792 UPF. Cláusula Sexta: Doravante, sobre o total das parcelas efetivamente creditadas, durante o período de carência, incidirão juros / capitalizados mensalmente à taxa nominal de 4,3%a.a. e efetiva de 4,3857%a.a. Demais condições constantes do contrato. Ficando ratificado nos demais termos. D/VRC-1826. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 30 de novembro de 1994.....

AV-11/47.274:- (Protocolo 110063 - em 03/03/2010).

Certifico e dou fé, que de conformidade com documentação arquivada neste Ofício sob nº 2010/1141, a benfeitoria edificada sobre o imóvel da presente matrícula tem a numeração predial "144". A presente averbação é efetuada para dar cumprimento à Lei nº. 10.267, Art. 3º, de 28 de agosto de 2001. C-R\$67,20/630VRC. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 29 de março de 2010.....EA/

ENDEREÇO:	Rua Ouro Preto, nº 144 - Foz do Iguaçu/PR
MATRÍCULA:	47.274
CARTÓRIO:	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	372 meses
Valor de Principal	R\$ 207.000,00
Juros Remuneratórios	8,00% + IPCA
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000009
Data de Vencimento Final	05/02/2053
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.
---------------------	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 23 de fevereiro de 2022
--	--

SÉRIE	2022	NÚMERO	8369	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

3.1 DEVEDOR

NOME: TIAGO RODRIGUES SALVADOR

CPF/ME: 286.656.318-28

ENDEREÇO: Avenida Reserva do Japy, nº 385, Bloco 05, apto 105

CEP	13211-772	CIDADE	Jundiaí	UF	SP
-----	-----------	--------	---------	----	----

3.2 DEVEDOR

NOME: SHIRLEI CLARA BORGES SALVADOR

CPF/ME: 166.823.218-99

ENDEREÇO: Avenida Reserva do Japy, nº 385, Bloco 05, apto 105

CEP	13211-772	CIDADE	Jundiaí	UF	SP
-----	-----------	--------	---------	----	----

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento, celebrado, em 23 de fevereiro de 2022, entre o Devedor e o Emissor, na qualidade de credor, no valor total de R\$ 165.135,00

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 165.135,00, equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	<p>APARTAMENTO n. 105, localizado no Pavimento Térreo, do BLOCO 05, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBIRUÇU, situado na RUA DOIS, n. 385, lote 06 da Quadra B, do loteamento denominado Reserva do Japi, nesta Cidade, com a área real de uso privativo de 50,61m², área real de uso comum de 34,6200m², encerrando a área total de 85,2300m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,005901718, cabendo-lhe uma vaga de garagem, livre e descoberta, sob número 123. CONTRIBUINTE PM n. 28.048.0069.-----</p> <p>dispensando-se aqui a sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.</p>
ENDEREÇO:	Avenida Reserva do Japy, nº 385, Bloco 05, apto 105 - Jundiaí/SP
MATRÍCULA:	145.640
CARTÓRIO:	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	360 meses
Valor de Principal	R\$ 165.135,00
Juros Remuneratórios	8,0% + IPCA a.a.
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000012
Data de Vencimento Final	08/02/2052
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.
---------------------	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 09 de março de 2022
--	--

SÉRIE	2022	NÚMERO	8466	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

3. DEVEDOR					
NOME: CAIO VINICIUS CÂMARA MOTA					
CPF/ME: 454.384.698-22					
ENDEREÇO: Rua Francisco Chiarelli, nº 491, Parque Cruzeiro do Sul					
CEP	08070-170	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento, celebrado, em 09 de março de 2022, entre o Devedor e o Emissor, na qualidade de credor, no valor total de R\$ 134.752,29.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 134.752,29, equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	IMÓVEL:- O Apartamento n.º. 01, localizado no Térreo, do Bloco 01, do RESIDENCIAL TERRAS PAULISTAS 2 , situado à Rua Catulé, n.º. 165, no Distrito de Itaim Paulista , com a área privativa de 45,6865m ² , área comum de 6,3348m ² , perfazendo a área total de 52,0213m ² , correspondendo-lhe a fração ideal de 0,62500% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.
ENDEREÇO:	Rua Catulé, nº 165, apto 01, Bairro Itaim Paulista – São Paulo/SP
MATRÍCULA:	154.840

CARTÓRIO:	12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP
-----------	---

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	360 meses
Valor de Principal	R\$ 134.752,29
Juros Remuneratórios	8,00% + IPCA a.a.
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000013
Data de Vencimento Final	08/03/2052
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP
8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 11 de março de 2022
--	--

SÉRIE	2022	NÚMERO	8213	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

3.1 DEVEDOR					
NOME: MARCELO DE OLIVEIRA					
CPF/ME: 115.130.998-25					
ENDEREÇO: Rua Jorge Beretta, nº 282, Bloco 2, apto 33 - Parque Erasmo Assunção					
CEP	09271-400	CIDADE	Santo André	UF	SP

3.2 DEVEDOR					
NOME: CRISTIANE APARECIDA CABRAL DE OLIVEIRA					
CPF/ME: 245.432.988-37					
ENDEREÇO: Rua Jorge Beretta, nº 282, Bloco 2, apto 33 - Parque Erasmo Assunção					

CEP	09271-400	CIDADE	Santo André	UF	SP
-----	-----------	--------	-------------	----	----

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento, celebrado, em 11/03/2022, entre o Devedor e o Emissor, na qualidade de credor, no valor total de R\$ 312.120,00.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 312.120,00 equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
	<p><u>Imóvel:</u> - Apartamento nº. 84, localizado no fundo e lado direito, 8º andar do empreendimento denominado Edifício Gênova, com entrada pelo número 343 da Rua Juazeiro. Possui uma área privativa de 60,5500m², área privativa acessória de 19,8000m² (correspondente as vagas nºs. 07 e 08 no subsolo); área comum de divisão proporcional de 36,4180m² (sendo 24,2641m² de área coberta e 12,1539m² de área descoberta); perfazendo uma área real total de 116,7680m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 1,9283691%. O empreendimento denominado Edifício Gênova foi construído em um terreno constituído por parte do lote nº. 35 e pelos lotes nºs. 34 e 36, todos da quadra "A", situado no Bairro Paraíso, com área de 1.304,67m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 149.125.</p> <p>Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 165.114 do 1º Ofício de registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP, dispensando-se aqui a sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.</p>
ENDEREÇO:	Rua Juazeiro, nº 343, apartamento 84
MATRÍCULA:	165.114
CARTÓRIO:	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	352 meses
Valor de Principal	R\$ 312.120,00
Juros Remuneratórios	8,75% + IPCA
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000014
Data de Vencimento Final	08/07/2051
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.
---------------------	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de janeiro de 2022.
--	---

SÉRIE	[2022]	NÚMERO	[7982]	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	--------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955, Conjunto 51					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955, Conjunto 51					
CEP	CEP	CEP	CEP	CEP	CEP

3. DEVEDOR					
NOME: SYLVIO VIVONE NETO					
CPF/ME: 406.155.668-12					
ENDEREÇO: Rua Conselheiro Brotero, nº 717, apto 64 – Santa Cecília					
CEP	01232-011	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO: “Contrato de Financiamento”, celebrado, em 9 de janeiro de 2022, entre o Devedor e a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, na qualidade de credor, no valor total de R\$ 1.109.724,78 (<i>Um Milhão, Cento e Nove Mil, Setecentos e Vinte e Quatro Reais e Setenta e Oito Reais</i>)
--

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.109.724,78 (<i>Um Milhão, Cento e Nove Mil, Setecentos e Vinte e Quatro Reais e Setenta e Oito Reais</i>), equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE	
IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE	110
ENDEREÇO:	Rua Rússia
MATRÍCULA:	72.632
CARTÓRIO:	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	360 meses

Valor de Principal	R\$ 1.109.724,78 (<i>Um Milhão, Cento e Nove Mil, Setecentos e Vinte e Quatro Reais e Setenta e Oito Reais</i>)
Juros Remuneratórios	7,5% a.a. + IPCA
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000008
Data de Vencimento Final	05/01/2052
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação Fiduciária de Imóvel
---------------------	--------------------------------

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 09 de março de 2022
--	--

SÉRIE	[2022]	NÚMERO	[8446]	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	--------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP					
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo nº 2955 – Conjunto 501					
CEP	90.560-002	CIDADE	PORTO ALEGRE	UF	RS

3.1 DEVEDOR					
NOME: THAIS DE LIMA SALES					
CPF/ME: 305.247.378-60					
ENDEREÇO: Rua Bandeirantes, , nº 191, Apto 82B, Loteamento João Batista Julião					
CEP	11443-520	CIDADE	Guarujá	UF	SP

3.2 DEVEDOR					
NOME: FABIO HENRIQUE PEDRÃO SALES					
CPF/ME: 291.796.398-01					
ENDEREÇO: Rua Bandeirantes, , nº 191, Apto 82B, Loteamento João Batista Julião					
CEP	11443-520	CIDADE	Guarujá	UF	SP

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento, celebrado, em 09 de março de 2022, entre o Devedor e o Emissor, na qualidade de credor, no valor total de R\$ [297.039,67] (duzentos e noventa e sete mil, trinta e nove reais e sessenta e sete centavos).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 297.039,67, equivalentes à totalidade do saldo devedor do Título acima referido.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
	<p>Imóvel: Apartamento nº 82, localizado no 8º pavimento do BLOCO "B", com frente para a Rua 4, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLDEN SUN, situado na Rua Bandeirantes nº 191, no loteamento João Batista Julião, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área útil de 67,11000m², a área comum de garagem de 24,00000m², a área comum de 36,70330m², a área total de 127,81330m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 0,39840%, cabendo-lhe o direito de uso de 2 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva do condomínio, localizada parte no subsolo e andar térreo.</p> <p>perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula nº 113817, do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP, dispensando-se aqui a sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.</p>
ENDEREÇO:	Rua Bandeirantes, , nº 191, Apto 82B, Loteamento João Batista Julião – Guarujá/SP
MATRÍCULA:	113817
CARTÓRIO:	do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	372 meses
Valor de Principal	R\$ 297.039,67
Juros Remuneratórios	8,0% +. IPCA a.a.
Atualização Monetária	O saldo devedor do Financiamento será reajustado mensalmente, pro rata die, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante correção monetária pelo IPCA/IBGE, observada a correção monetária acumulada 2 (dois) meses antes ao mês de referência (critério M-2). O reajuste do saldo devedor será praticado até a quitação integral do Financiamento.
Atrasos	Multa de 2%; juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa
Seguro de Crédito	AVLA SEGUROS, apólice 8002022000011
Data de Vencimento Final	08/03/2053
Local de Pagamento	SÃO PAULO, SP

8.GARANTIAS:	Alienação fiduciária do Imóvel Alienado indicado no item 6 acima.
---------------------	---

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

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

39	16/07/2025	Sim	0,0000%
40	15/08/2025	Sim	0,0000%
41	16/09/2025	Sim	0,0000%
42	16/10/2025	Sim	0,0000%
43	14/11/2025	Sim	0,0000%
44	16/12/2025	Sim	0,0000%
45	16/01/2026	Sim	0,0000%
46	18/02/2026	Sim	0,0000%
47	16/03/2026	Sim	0,0000%
48	16/04/2026	Sim	0,0000%
49	15/05/2026	Sim	0,0000%
50	16/06/2026	Sim	0,0000%
51	16/07/2026	Sim	0,0000%
52	14/08/2026	Sim	0,0000%
53	16/09/2026	Sim	0,0000%
54	19/10/2026	Sim	0,0000%
55	16/11/2026	Sim	0,0000%
56	16/12/2026	Sim	0,0000%
57	15/01/2027	Sim	0,0000%
58	16/02/2027	Sim	0,0000%
59	16/03/2027	Sim	0,0000%
60	16/04/2027	Sim	0,0000%
61	14/05/2027	Sim	0,0000%
62	16/06/2027	Sim	0,0000%
63	16/07/2027	Sim	0,0000%
64	16/08/2027	Sim	0,0000%
65	16/09/2027	Sim	0,0000%
66	18/10/2027	Sim	0,0000%
67	17/11/2027	Sim	0,0000%
68	16/12/2027	Sim	0,0000%
69	14/01/2028	Sim	0,0000%
70	16/02/2028	Sim	0,0000%
71	16/03/2028	Sim	0,0000%
72	17/04/2028	Sim	0,0000%
73	16/05/2028	Sim	0,0000%
74	19/06/2028	Sim	0,0000%
75	14/07/2028	Sim	0,0000%
76	16/08/2028	Sim	0,0000%
77	15/09/2028	Sim	0,0000%
78	17/10/2028	Sim	0,0000%
79	17/11/2028	Sim	0,0000%
80	15/12/2028	Sim	0,0000%
81	16/01/2029	Sim	0,0000%
82	20/02/2029	Sim	0,0000%
83	16/03/2029	Sim	0,0000%
84	16/04/2029	Sim	0,0000%

85	16/05/2029	Sim	0,0000%
86	15/06/2029	Sim	0,0000%
87	16/07/2029	Sim	0,0000%
88	16/08/2029	Sim	0,0000%
89	14/09/2029	Sim	0,0000%
90	17/10/2029	Sim	0,0000%
91	19/11/2029	Sim	0,0000%
92	14/12/2029	Sim	0,0000%
93	16/01/2030	Sim	0,0000%
94	15/02/2030	Sim	0,0000%
95	15/03/2030	Sim	0,0000%
96	16/04/2030	Sim	0,0000%
97	16/05/2030	Sim	0,0000%
98	14/06/2030	Sim	0,0000%
99	16/07/2030	Sim	0,0000%
100	16/08/2030	Sim	0,0000%
101	16/09/2030	Sim	0,0000%
102	16/10/2030	Sim	0,0000%
103	18/11/2030	Sim	0,0000%
104	16/12/2030	Sim	0,0000%
105	16/01/2031	Sim	0,0000%
106	14/02/2031	Sim	0,0000%
107	14/03/2031	Sim	0,0000%
108	17/04/2031	Sim	0,0000%
109	16/05/2031	Sim	0,0000%
110	17/06/2031	Sim	0,0000%
111	16/07/2031	Sim	0,0000%
112	15/08/2031	Sim	0,0000%
113	16/09/2031	Sim	0,0000%
114	16/10/2031	Sim	0,0000%
115	14/11/2031	Sim	0,0000%
116	16/12/2031	Sim	0,0000%
117	16/01/2032	Sim	0,0000%
118	17/02/2032	Sim	0,0000%
119	16/03/2032	Sim	0,0000%
120	16/04/2032	Sim	0,0000%
121	14/05/2032	Sim	0,0000%
122	16/06/2032	Sim	0,0000%
123	16/07/2032	Sim	0,0000%
124	16/08/2032	Sim	0,0000%
125	16/09/2032	Sim	0,0000%
126	18/10/2032	Sim	0,0000%
127	17/11/2032	Sim	0,0000%
128	16/12/2032	Sim	0,0000%
129	14/01/2033	Sim	0,0000%
130	16/02/2033	Sim	0,0000%

131	16/03/2033	Sim	0,0000%
132	18/04/2033	Sim	0,0000%
133	16/05/2033	Sim	0,0000%
134	17/06/2033	Sim	0,0000%
135	15/07/2033	Sim	0,0000%
136	16/08/2033	Sim	0,0000%
137	16/09/2033	Sim	0,0000%
138	17/10/2033	Sim	0,0000%
139	17/11/2033	Sim	0,0000%
140	16/12/2033	Sim	0,0000%
141	16/01/2034	Sim	0,0000%
142	16/02/2034	Sim	0,0000%
143	16/03/2034	Sim	0,0000%
144	14/04/2034	Sim	0,0000%
145	16/05/2034	Sim	0,0000%
146	16/06/2034	Sim	0,0000%
147	14/07/2034	Sim	0,0000%
148	16/08/2034	Sim	0,0000%
149	15/09/2034	Sim	0,0000%
150	17/10/2034	Sim	0,0000%
151	17/11/2034	Sim	0,0000%
152	15/12/2034	Sim	0,0000%
153	16/01/2035	Sim	0,0000%
154	16/02/2035	Sim	0,0000%
155	16/03/2035	Sim	0,0000%
156	16/04/2035	Sim	0,0000%
157	16/05/2035	Sim	0,0000%
158	15/06/2035	Sim	0,0000%
159	16/07/2035	Sim	0,0000%
160	16/08/2035	Sim	0,0000%
161	14/09/2035	Sim	0,0000%
162	17/10/2035	Sim	0,0000%
163	19/11/2035	Sim	0,0000%
164	14/12/2035	Sim	0,0000%
165	16/01/2036	Sim	0,0000%
166	15/02/2036	Sim	0,0000%
167	14/03/2036	Sim	0,0000%
168	17/04/2036	Sim	0,0000%
169	16/05/2036	Sim	0,0000%
170	17/06/2036	Sim	0,0000%
171	16/07/2036	Sim	0,0000%
172	15/08/2036	Sim	0,0000%
173	16/09/2036	Sim	0,0000%
174	16/10/2036	Sim	0,0000%
175	14/11/2036	Sim	0,0000%
176	16/12/2036	Sim	0,0000%

177	16/01/2037	Sim	0,0000%
178	18/02/2037	Sim	0,0000%
179	16/03/2037	Sim	0,0000%
180	16/04/2037	Sim	0,0000%
181	15/05/2037	Sim	0,0000%
182	16/06/2037	Sim	0,0000%
183	16/07/2037	Sim	0,0000%
184	14/08/2037	Sim	0,0000%
185	16/09/2037	Sim	0,0000%
186	19/10/2037	Sim	0,0000%
187	16/11/2037	Sim	0,0000%
188	16/12/2037	Sim	0,0000%
189	15/01/2038	Sim	0,0000%
190	16/02/2038	Sim	0,0000%
191	16/03/2038	Sim	0,0000%
192	16/04/2038	Sim	0,0000%
193	14/05/2038	Sim	0,0000%
194	16/06/2038	Sim	0,0000%
195	16/07/2038	Sim	0,0000%
196	16/08/2038	Sim	0,0000%
197	16/09/2038	Sim	0,0000%
198	18/10/2038	Sim	0,0000%
199	17/11/2038	Sim	0,0000%
200	16/12/2038	Sim	0,0000%
201	14/01/2039	Sim	0,0000%
202	16/02/2039	Sim	0,0000%
203	16/03/2039	Sim	0,0000%
204	15/04/2039	Sim	0,0000%
205	16/05/2039	Sim	0,0000%
206	16/06/2039	Sim	0,0000%
207	15/07/2039	Sim	0,0000%
208	16/08/2039	Sim	0,0000%
209	16/09/2039	Sim	0,0000%
210	17/10/2039	Sim	0,0000%
211	17/11/2039	Sim	0,0000%
212	16/12/2039	Sim	0,0000%
213	16/01/2040	Sim	0,0000%
214	20/02/2040	Sim	0,0000%
215	16/03/2040	Sim	0,0000%
216	16/04/2040	Sim	0,0000%
217	16/05/2040	Sim	0,0000%
218	15/06/2040	Sim	0,0000%
219	16/07/2040	Sim	0,0000%
220	16/08/2040	Sim	0,0000%
221	14/09/2040	Sim	0,0000%
222	17/10/2040	Sim	0,0000%

223	19/11/2040	Sim	0,0000%
224	14/12/2040	Sim	0,0000%
225	16/01/2041	Sim	0,0000%
226	15/02/2041	Sim	0,0000%
227	15/03/2041	Sim	0,0000%
228	16/04/2041	Sim	0,0000%
229	16/05/2041	Sim	0,0000%
230	14/06/2041	Sim	0,0000%
231	16/07/2041	Sim	0,0000%
232	16/08/2041	Sim	0,0000%
233	16/09/2041	Sim	0,0000%
234	16/10/2041	Sim	0,0000%
235	18/11/2041	Sim	0,0000%
236	16/12/2041	Sim	0,0000%
237	16/01/2042	Sim	0,0000%
238	14/02/2042	Sim	0,0000%
239	14/03/2042	Sim	0,0000%
240	16/04/2042	Sim	0,0000%
241	16/05/2042	Sim	0,0000%
242	16/06/2042	Sim	0,0000%
243	16/07/2042	Sim	0,0000%
244	15/08/2042	Sim	0,0000%
245	16/09/2042	Sim	0,0000%
246	16/10/2042	Sim	0,0000%
247	14/11/2042	Sim	0,0000%
248	16/12/2042	Sim	0,0000%
249	16/01/2043	Sim	0,0000%
250	17/02/2043	Sim	0,0000%
251	16/03/2043	Sim	0,0000%
252	16/04/2043	Sim	0,0000%
253	15/05/2043	Sim	0,0000%
254	16/06/2043	Sim	0,0000%
255	16/07/2043	Sim	0,0000%
256	14/08/2043	Sim	0,0000%
257	16/09/2043	Sim	0,0000%
258	19/10/2043	Sim	0,0000%
259	16/11/2043	Sim	0,0000%
260	16/12/2043	Sim	0,0000%
261	15/01/2044	Sim	0,0000%
262	16/02/2044	Sim	0,0000%
263	16/03/2044	Sim	0,0000%
264	18/04/2044	Sim	0,0000%
265	16/05/2044	Sim	0,0000%
266	17/06/2044	Sim	0,0000%
267	15/07/2044	Sim	0,0000%
268	16/08/2044	Sim	0,0000%

269	16/09/2044	Sim	0,0000%
270	17/10/2044	Sim	0,0000%
271	17/11/2044	Sim	0,0000%
272	16/12/2044	Sim	0,0000%
273	16/01/2045	Sim	0,0000%
274	16/02/2045	Sim	0,0000%
275	16/03/2045	Sim	0,0000%
276	14/04/2045	Sim	0,0000%
277	16/05/2045	Sim	0,0000%
278	16/06/2045	Sim	0,0000%
279	14/07/2045	Sim	0,0000%
280	16/08/2045	Sim	0,0000%
281	15/09/2045	Sim	0,0000%
282	17/10/2045	Sim	0,0000%
283	17/11/2045	Sim	0,0000%
284	15/12/2045	Sim	0,0000%
285	16/01/2046	Sim	0,0000%
286	16/02/2046	Sim	0,0000%
287	16/03/2046	Sim	0,0000%
288	16/04/2046	Sim	0,0000%
289	16/05/2046	Sim	0,0000%
290	15/06/2046	Sim	0,0000%
291	16/07/2046	Sim	0,0000%
292	16/08/2046	Sim	0,0000%
293	14/09/2046	Sim	0,0000%
294	17/10/2046	Sim	0,0000%
295	19/11/2046	Sim	0,0000%
296	14/12/2046	Sim	0,0000%
297	16/01/2047	Sim	0,0000%
298	15/02/2047	Sim	0,0000%
299	15/03/2047	Sim	0,0000%
300	17/04/2047	Sim	0,0000%
301	16/05/2047	Sim	0,0000%
302	17/06/2047	Sim	0,0000%
303	16/07/2047	Sim	0,0000%
304	16/08/2047	Sim	0,0000%
305	16/09/2047	Sim	0,0000%
306	16/10/2047	Sim	0,0000%
307	18/11/2047	Sim	0,0000%
308	16/12/2047	Sim	0,0000%
309	16/01/2048	Sim	0,0000%
310	14/02/2048	Sim	0,0000%
311	16/03/2048	Sim	0,0000%
312	16/04/2048	Sim	0,0000%
313	15/05/2048	Sim	0,0000%
314	16/06/2048	Sim	0,0000%

315	16/07/2048	Sim	0,0000%
316	14/08/2048	Sim	0,0000%
317	16/09/2048	Sim	0,0000%
318	19/10/2048	Sim	0,0000%
319	16/11/2048	Sim	0,0000%
320	16/12/2048	Sim	0,0000%
321	15/01/2049	Sim	0,0000%
322	16/02/2049	Sim	0,0000%
323	16/03/2049	Sim	0,0000%
324	19/04/2049	Sim	0,0000%
325	14/05/2049	Sim	0,0000%
326	16/06/2049	Sim	0,0000%
327	16/07/2049	Sim	0,0000%
328	16/08/2049	Sim	0,0000%
329	16/09/2049	Sim	0,0000%
330	18/10/2049	Sim	0,0000%
331	17/11/2049	Sim	0,0000%
332	16/12/2049	Sim	0,0000%
333	14/01/2050	Sim	0,0000%
334	16/02/2050	Sim	0,0000%
335	16/03/2050	Sim	0,0000%
336	15/04/2050	Sim	0,0000%
337	16/05/2050	Sim	0,0000%
338	16/06/2050	Sim	0,0000%
339	15/07/2050	Sim	0,0000%
340	16/08/2050	Sim	0,0000%
341	16/09/2050	Sim	0,0000%
342	17/10/2050	Sim	0,0000%
343	17/11/2050	Sim	0,0000%
344	16/12/2050	Sim	0,0000%
345	16/01/2051	Sim	0,0000%
346	20/02/2051	Sim	0,0000%
347	16/03/2051	Sim	0,0000%
348	14/04/2051	Sim	0,0000%
349	16/05/2051	Sim	0,0000%
350	16/06/2051	Sim	0,0000%
351	14/07/2051	Sim	0,0000%
352	16/08/2051	Sim	0,0000%
353	15/09/2051	Sim	0,0000%
354	17/10/2051	Sim	0,0000%
355	17/11/2051	Sim	0,0000%
356	15/12/2051	Sim	0,0000%
357	16/01/2052	Sim	0,0000%
358	16/02/2052	Sim	100,0000%

ANEXO III**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022*****Declaração da Emissora***

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, que atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.*Emissora*

DocuSigned by:
Marcelo Leito da Silveira
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA 02159095770
CPF: 02159095770
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 13:25:02 PDT

Nome: Marcelo Leito da Silveira

CPF: 021.590.957-70

DocuSigned by:
Sofia Guerra Fernandes Moreira
Assinado por: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA 32868649866
CPF: 32868649866
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:02:40 PDT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

CPF: 328.686.498-66

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

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

Agente Fiduciário

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 09:49:56 PDT

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:00:58 PDT

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira com sede na Cidade de Porto de Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante” e “Emissora”), na qualidade de instituição custodiante dos *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real e Sob a Forma Escritural*, emitidos pela Emissora (“Escrituras de Emissão de CCI”), por meio das quais foram emitidas 8 (oito) Cédula(s) de Crédito Imobiliário integral, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, as Escrituras de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 524ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª Séries da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A.*, firmado em 12 de abril de 2022 entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela OPEA SECURITIZADORA S.A., no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

(Luís Felipe Carlomagno Carchedi)
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI/48892076000
CPF: 48892076000
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 11:15:52 PDT

Nome: Luís Felipe Carlomagno Carchedi
CPF: 488.920.760-00

ANEXO VI**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022*****Declaração de Instituição Intermediária Líder***

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder da 524ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.*Emissora*

DocuSigned by:
Marcelo Leitão da Silveira
Assinado por: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA:02159095770
CPF: 02159095770
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 13:25:06 PDT

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

DocuSigned by:
Sofia Guerra Fernandes Moreira
Assinado por: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866
CPF: 32868649866
Data/Hora da Assinatura: 12/04/2022 | 10:02:46 PDT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
CPF: 328.686.498-66

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004 Cidade / Estado: São Paulo/SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20
--

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 1ª (primeira) Número da Série: 524ª Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A. Quantidade: até 3.000 (três mil), tendo sido emitidos, na Data de Emissão, 3.000 (três mil) Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de abril de 2022.

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

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva.

Agente Fiduciário

Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA...
CPF: 00136257720
Data/Hora de Assinatura: 12/04/2022 | 10:23:11 PDT

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Sócio Diretor

CPF: 001.362.577-20

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 513ª, 514ª, 515ª, 516ª, 517ª, 518ª, 519ª, 520ª, 521ª, 522ª, 523ª, 524ª e 525ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 12 DE ABRIL DE 2022

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 380
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea”), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea”), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam	

devidamente concluídas e a Devedora esteja imitada na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.			
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A		Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI		Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1	Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44	Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025		Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.		Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE		Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.		Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.		Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A			
Ativo: CRI			
Série: 106	Emissão: 1		
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130		
Data de Vencimento: 15/06/2027			
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.			
11,25% a.a. na base 360.			
Status: INADIMPLENTE			
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento			

Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00	Quantidade de ativos: 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 659A49A0EEA34DBAA4D71950DF8DDC49

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI Creditu - Termo de Securitização (v. final)(2157549.4).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 88

Assinaturas: 14

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Amanda Renê de Souza

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11°

ANDAR

SP, SP 01451-000

amanda.souza@madronalaw.com.br

Endereço IP: 179.191.89.42

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Amanda Renê de Souza

Local: DocuSign

12/04/2022 09:09:28

amanda.souza@madronalaw.com.br

Eventos do signatário

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Assinatura

DocuSigned by:

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

8C0E4C7E5C694D3...

Registro de hora e data

Enviado: 12/04/2022 09:29:35

Visualizado: 12/04/2022 10:22:07

Assinado: 12/04/2022 10:23:17

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Usando endereço IP: 177.38.98.114

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 10:22:07

ID: 1f3bc761-89b3-4845-8be8-2839ede9b69b

Bianca Galdino Batistela

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

DocuSigned by:

Bianca Galdino Batistela

8C0E4C7E5C694D3...

Enviado: 12/04/2022 09:29:33

Visualizado: 12/04/2022 09:49:00

Assinado: 12/04/2022 09:50:01

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Usando endereço IP: 201.47.123.243

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 09:49:00

ID: b1129f58-550a-465c-a2e4-f22de59418fd

Luis Felipe Carlomagno Carchedi

operacional@chhipotecaria.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

DocuSigned by:

Luis Felipe Carlomagno Carchedi

BFDDA309CB67403...

Enviado: 12/04/2022 09:29:35

Visualizado: 12/04/2022 11:12:21

Assinado: 12/04/2022 11:15:56

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

operacional@chhipotecaria.com.br

Usando endereço IP: 201.56.70.18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 11:12:21

ID: 98fed161-ef27-4b28-be66-318dabf011a8

Eventos do signatário

Luiz Carlos Viana Girão Júnior
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Assinatura

DocuSigned by:
Luiz Carlos Viana Girão Júnior
8C0E4C7E5C694D3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Usando endereço IP: 177.124.212.130

Registro de hora e data

Enviado: 12/04/2022 09:29:33
Visualizado: 12/04/2022 09:43:10
Assinado: 12/04/2022 09:44:53

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 09:43:10
ID: 96205bbc-0737-4ebe-9448-0f952023e2ee

Marcelo Leitão da Silveira
marcelo.leitao@opeacapital.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Marcelo Leitão da Silveira
FCEC9769ED10485...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
marcelo.leitao@opeacapital.com
Usando endereço IP: 177.141.131.109

Enviado: 12/04/2022 09:29:32
Visualizado: 12/04/2022 13:25:10
Assinado: 12/04/2022 13:25:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 13:23:03
ID: 7e7e4c84-2b99-44ff-b38f-148270f4c482

Nilson Raposo Leite
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
8C0E4C7E5C694D3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Usando endereço IP: 177.124.212.130

Enviado: 12/04/2022 09:29:33
Visualizado: 12/04/2022 09:58:12
Assinado: 12/04/2022 10:01:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 09:58:12
ID: 0a7f569e-bd18-46fb-adf8-fa989cac1c36

Sofia Guerra Fernandes Moreira
sofia.guerra@opeacapital.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Sofia Guerra Fernandes Moreira
3C6F454F96BF44E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
sofia.guerra@opeacapital.com
Usando endereço IP: 189.120.75.225

Enviado: 12/04/2022 09:29:33
Visualizado: 12/04/2022 10:01:12
Assinado: 12/04/2022 10:02:51

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2022 10:01:12
ID: 3e037f2f-84af-4573-8716-17abe5fe1025

Vinicius Moreira Pádua
vinicius.padua@opeacapital.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Vinicius Moreira Pádua
4E2A72AD9E67434...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Assinado pelo link enviado para
vinicius.padua@opeacapital.com
Usando endereço IP: 191.181.57.217

Enviado: 12/04/2022 09:29:34
Visualizado: 12/04/2022 10:04:04
Assinado: 12/04/2022 10:04:38

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 12/04/2022 10:04:04 ID: 2c507691-5a89-44c3-a894-36cefed17030		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Diogo Malheiros diogo.malheiros@madronalaw.com.br Advogado Senior Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 12/04/2022 09:29:35 Visualizado: 12/04/2022 13:25:40
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	12/04/2022 09:29:36
Entrega certificada	Segurança verificada	12/04/2022 10:04:04
Assinatura concluída	Segurança verificada	12/04/2022 10:04:38
Concluído	Segurança verificada	12/04/2022 13:25:11
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.