

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DA**



**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>13</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....</b>	<b>21</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI....</b>	<b>22</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>25</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>29</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....</b>	<b>32</b>
<b>CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>37</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>44</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....</b>	<b>45</b>
<b>CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO.....</b>	<b>49</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>53</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE.....</b>	<b>55</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>56</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES .....</b>	<b>56</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS .....</b>	<b>57</b>
<b>CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....</b>	<b>64</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – FORO .....</b>	<b>65</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>66</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO IV.....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXO V .....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXO VI.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO VII.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO VIII.A .....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO VIII.B .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO IX.....</b>	<b>81</b>

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**I. PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana, CEP 04017-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 40.446.476/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

**II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ/ME 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 Devidos pela Grupo OAD Incorporações Ltda., Lastro da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª Emissão da Playbanco Securitizadora S.A., de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, 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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	A alienação fiduciária de imóvel em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"ANBIMA":</u>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , 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>	A assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária"</u>	Mensal, equivalente a variação positiva do IPCA/IBGE correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
<u>"Banco Liquidante":</u>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>"Boletins de Subscrição":</u>	Os 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 <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>"CCB":</u>	A <i>"Cédula de Crédito Bancário nº 21500627-5 Referente a Crédito Imobiliário"</i> , emitida pela Devedora em favor da Cedente, no valor de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;

" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cedente</u> ":	A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50;
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária de recebíveis em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
" <u>CETIP21</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	As condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente nº 26513-3, Agência nº 0226, mantida junto ao Banco Sicredi (Cód. 748), de titularidade da Devedora;
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 99451-7, Agência nº 0018, mantida junto ao Banco Itaú (Cód. 341), de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Cedente, na

	qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora, e os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
<u>"Coordenador Líder":</u>	A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM nº 60;
<u>"CPF":</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de <b>R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)</b> , acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;
<u>"CRI":</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430/22;
<u>"CRI em Circulação", para fins de quórum:</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
<u>"CVM":</u>	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>"Data de Emissão da CCB":</u>	A data de emissão da CCB, qual seja, 17 de novembro de 2022;
<u>"Data de Emissão dos CRI":</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de novembro de 2022;

<u>"Data de Vencimento":</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 23 de dezembro de 2025;
<u>"Demais Despesas":</u>	Todas as demais despesas previstas no Contrato de Cessão a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI;
<u>"Despesas":</u>	Em conjunto, as Despesas <i>Flat</i> , as Despesas Recorrentes e as Demais Despesas;
<u>"Despesas Flat":</u>	As despesas à vista da Oferta, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo II</b> do Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	As despesas recorrentes da Operação, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo II</b> do Contrato de Cessão;
<u>"Devedora":</u>	A <b>GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 3.339, Sala 311, Bloco B, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-301, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.576.487/0001-32;
<u>"Dia Útil":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam <b>(i)</b> a CCB; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iv)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(v)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(vi)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(vii)</b> os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e <b>(viii)</b> quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação;
<u>"Emissora":</u>	A <b>PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo;
<u>"Emissão":</u>	Série Única da 4ª emissão de CRI da Emissora;
<u>"Empreendimento Alvo":</u>	O empreendimento imobiliário residencial a ser incorporado, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (" <u>Lei nº 4.591/64</u> "), com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega de suas unidades

	imobiliárias aos respectivos adquirentes, no Imóvel (" <u>Unidades</u> " e " <u>Adquirentes</u> ");
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural</i> ", celebrado entre a Emissora e a Cedente;
" <u>Escriturador</u> ":	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração da Emissora;
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB;
" <u>Fiança</u> ":	A garantia fidejussória de fiança outorgada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, na qualidade de fiadores e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
" <u>Fiadores</u> ":	<b>(i) OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 3.339, Sala 311, Bloco B, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-301, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.513.570/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (" <u>OMMAR</u> "); <b>(ii) ALOHA CONSTRUTORA &amp; INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 3.339, Salas 310 e 311, Bloco B, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-301, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.036.858/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (" <u>Aloha</u> "); <b>(iii) BERNARDO COUTO TANCREDO</b> , brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2583126 SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (" <u>CPF/ME</u> ") sob o nº 767.954.709-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com <b>MIRELLA SILVEIRA CAVALCANTI TANCREDO</b> , brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3837158 SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 049.281.989-05, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Antônio Costa, nº 11, Apt. 506-B, Bairro Itacorubi, CEP 88034-070 (" <u>Bernardo</u> " e " <u>Mirella</u> "); <b>(iv) RENATA</b>



	<p><b>SOLIMAN FARIA</b>, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3749928 SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 003.998.879-11, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com <b>FÁBIO VIEIRA FARIA</b>, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3821616 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 040.317.969-60, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Servidão Jacatirão Açú, nº 101, Apt. 207, Bloco B, Liberty Residence, Bairro Campeche, CEP 88063-009 ("<u>Renata</u>" e "<u>Fábio</u>"); <b>(v) DAVID MARCELO DE MESQUITA POLLACHINI</b>, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 6060105589 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 921.864.830-68, casado sob o regime de comunhão universal de bens com <b>JULIA SEGATTO BARROS</b>, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1942663 SSP/DF, inscrita no CPF/ME sob o nº 903.020.871-68, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Linda Estrela do Mar, nº 45, Apt. 107, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-638 ("<u>David</u>" e "<u>Julia</u>"); <b>(vi) ALEXANDRE DO AMARAL GROELER</b>, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3248774 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 694.312.990-20, residente e domiciliado na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Servidão Toca da Coruja, nº 277, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-465 ("<u>Alexandre</u>"); <b>(vii) FELIPE AGOSTINI</b>, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 6064322024 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 886.590.620-00, residente e domiciliado na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Servidão Pedro Manoel Borba, nº 280, Bairro Pântano do Sul, CEP 88067-210 ("<u>Felipe</u>"); e <b>(viii) ANDRE MOACIR SIMIONATO</b>, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5027783 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 045.190.669-13, residente e domiciliado na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 4.737, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-300 ("<u>André</u>");</p>
" <u>Fundo de Obras</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.5 deste Termo de Securitização;
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.4 deste Termo de Securitização;
" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel objeto da Matrícula nº 171.898 do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC;

<u>"Instituição Custodiante":</u>	A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , devidamente qualificada acima;
<u>"Instrução CVM nº 400":</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"JUCESP":</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>"Juros Remuneratórios":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
<u>"Lei nº 6.385/76":</u>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
<u>"Lei nº 6.404/76":</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Lei nº 14.430/22":</u>	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
<u>"Medida Provisória nº 2.158-35/2001":</u>	A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001;
<u>"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo;
<u>"Montante Mínimo da Oferta Restrita":</u>	O montante mínimo de 5.500 (cinco mil e quinhentos) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais);

<p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>	<p><b>(i)</b> obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), acrescido da Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; e <b>(ii)</b> quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;</p>
<p><u>“Oferta”:</u></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430/22: <b>(i)</b> constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; <b>(ii)</b> serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; <b>(iii)</b> 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; <b>(iv)</b> estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; <b>(v)</b> não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e <b>(vi)</b> só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
<p><u>“Prazo de Colocação”:</u></p>	<p>O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(i)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; <b>(ii)</b> encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou <b>(iii)</b> o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início</p>

	da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;
<u>"Preço de Aquisição":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>"Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A promessa de alienação fiduciária de imóveis em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre eventuais bens imóveis que sejam recebidos pela Devedora como parte do pagamento pela alienação das Unidades aos Adquirentes;
<u>"Recebíveis":</u>	Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento Alvo, a serem devidos pelos Adquirentes à Devedora;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430/22;
<u>"Resolução CVM nº 17":</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 30":</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 44":</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 60":</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<u>"Resolução CVM nº 80":</u>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
<u>"Resolução CVM nº 81":</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
<u>"Titulares dos CRI":</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<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.

**1.3.** A Emissão e a Oferta Restrita dos CRI foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 22 de agosto de 2022, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 477.739/22-2.

## **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 pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da Série Única da 4ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)**, na Data de Emissão dos CRI.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização será (a) custodiado na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, nos termos da declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização; e (b) registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22.

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

**2.4.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela 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 pela CCI, a 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 à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações 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)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

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

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela 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.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada 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 integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o valor certo e ajustado de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), com recursos oriundos exclusivamente da integralização dos CRI, no prazo e de acordo com o cumprimento das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão, a ser pago conforme definido na Cláusula 2.8.1 e seguintes abaixo.

**2.8.1.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Aquisição à Devedora, definido na Cláusula 2.8.3 abaixo, por conta e ordem da Cedente, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as deduções previstas no Contrato de Cessão.

**2.8.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora deduzirá do Preço de Aquisição a ser pago à Devedora, por conta e ordem da Cedente, os seguintes montantes: **(i)** Despesas *Flat*; **(ii)** valores para composição do Fundo de Reserva, a ser recalculado mensalmente, conforme Cláusula 2.8.4 abaixo; e **(iii)** valores para composição do Fundo de Obras, conforme Cláusula 2.8.5 abaixo.

**2.8.3.** O desembolso do Preço de Aquisição à Devedora será realizado em moeda corrente nacional, por meio de transferência, por conta e ordem da Cedente, para a Conta de Livre Movimentação, em parcela única, no valor de **R\$ 5.500.000,00** (cinco milhões e quinhentos mil reais), descontadas as Despesas *Flat*, bem como os valores para composição do Fundo de Reserva inicial e do Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes e integralização dos CRI em montante suficiente ("Data do Desembolso" e "Desembolso", respectivamente).

**2.8.3.1.** A liberação dos recursos à Devedora, nos termos ajustados na CCB e no Contrato de Cessão, ficará condicionada ao recebimento, pela Emissora, do valor securitizado, a ser pago pelos adquirentes dos CRI, sendo que, caso os adquirentes dos CRI não procedam com o pagamento do valor de integralização dos CRI à Emissora, esta não ficará responsável por liberar os recursos à Devedora, tampouco responderá por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa ocasionar.

**2.8.3.2.** Após o recebimento pela Devedora da integralidade do Preço de Aquisição deduzido dos valores previstos na Cláusula 2.8.2 acima, nos termos da Cláusula 2.8.3 acima, ou até que a oferta dos CRI seja encerrada, as obrigações de pagamento da Emissora e da Cedente serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Emissora e à Cedente por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre de Movimentação da Devedora será considerado como recibo de quitação.

**2.8.4.** Nos termos das Cláusulas 2.8.2 e 2.8.3 acima, parte do Preço de Aquisição, no valor inicial de **R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**, ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva, cujo valor total deverá sempre ser equivalente a R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) ("Fundo de Reserva" e "Valor Mínimo do Fundo de Reserva", respectivamente).

**2.8.4.1.** Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.



**2.8.4.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, para pagamento das Obrigações Garantidas incorridas e não pagas pela Devedora. Caso o Fundo de Reserva seja utilizado para o cumprimento das Obrigações Garantidas e fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá solicitar que seja recomposto pela Devedora **(i)** prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades depositados na Conta do Patrimônio Separado ou solidariamente **(ii)** caso o montante disponível na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios da Devedora e/ou Fiadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Emissora neste sentido, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

**2.8.5.** Conforme estabelecido nas Cláusulas 2.8.2 e 2.8.3 acima, parte do Preço de Aquisição, equivalente ao valor do Preço de Aquisição descontadas as Despesas *Flat* e os valores para composição inicial do Fundo de Reserva, ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de recursos para fazer frente às despesas relativas às obras do Empreendimento Alvo ("Fundo de Obras").

**2.8.5.1.** Após a constituição do Fundo de Obras, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

**2.8.6.** Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada a Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e demais encargos e despesas da CCB.

**2.9. Garantias da Operação:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Fiadores, foram ou serão constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1. Alienação Fiduciária de Imóvel:** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Emissora celebraram, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 9.514/97. A Devedora apresentará o protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua celebração, e a comprovação do efetivo registro, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação do referido prazo, a exclusivo critério da Emissora, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e desde que a Devedora comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão do registro, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.



**2.9.2. Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis:** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, prometeu alienar fiduciariamente à Emissora eventuais bens imóveis que sejam recebidos pela Devedora como parte do pagamento pela alienação das Unidades aos Adquirentes. A Devedora e a Emissora deverão celebrar o instrumento particular para constituição da alienação fiduciária do(s) novo(s) imóvel(is), substancialmente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no que for aplicável, notadamente, os prazos para celebração e registro.

**2.9.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Em garantia integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Emissora celebraram, nesta data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu e prometeu ceder fiduciariamente os Recebíveis presentes e futuros decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento Alvo, a serem devidos pelos Adquirentes à Devedora. A Devedora apresentará o protocolo do pedido de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua celebração, e a comprovação do efetivo registro, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação do referido prazo, a exclusivo critério da Emissora, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e desde que a Devedora comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

**2.9.4. Garantia Fidejussória:** Os Fiadores assumiram, nos termos previstos no Contrato de Cessão, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores.

**2.9.5. Fundo de Reserva:** Durante toda a operação, a Devedora manterá recursos na Conta do Patrimônio Separado no montante previsto na Cláusula 2.8.4 acima. Os valores retidos deverão cobrir as despesas previstas na Cláusula 2.8.4 acima.

**2.9.6. Fundo de Obras:** A Emissora constituirá o Fundo de Obras com os recursos decorrentes do Preço de Aquisição, para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo. O Fundo de Obras será constituído com a liberação dos recursos da integralização dos CRI, no valor total descrito na Cláusula 2.8.5 acima.

## CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) Emissão: 4ª;
- (b) Série: 1ª;
- (c) Quantidade de CRI: 5.500 (cinco mil e quinhentas);
- (d) Valor Global: R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (f) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- (g) Juros Remuneratórios: 9,25% a.a. (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) Encargos Moratórios: (i) Juros Remuneratórios, incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima;
- (i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (j) Periodicidade e Forma de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (m) Data de Emissão dos CRI: 17 de novembro de 2022;
- (n) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (o) Data de Vencimento Final: 23 de dezembro de 2025;

- (p)** Prazo de Vencimento: 1.132 (mil cento e trinta e dois) dias;
- (q)** Garantias: **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel e Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(ii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** Fiança; **(iv)** Fundo de Reserva; e **(v)** Fundo de Obras;
- (r)** Coobrigação da Fiduciária: Não há;
- (s)** Subordinação: Os CRI serão emitidos em uma única série;
- (t)** Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 22 de dezembro de 2022;
- (u)** Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 23 de dezembro de 2025; e
- (v)** Forma: Escritural.

**3.2.** Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.3.** Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, 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.

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Profissionais”).

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam 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, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de 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 CVM nº 30.

**3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.4.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.5. 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 CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.5.1.** 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.

**3.6. Distribuição Parcial:** A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

**3.6.1.** Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.6.2.** 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 Restrita, 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.

**3.6.3.** Decorrido o prazo previsto no item “(iii)” das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento.

**3.6.4.** Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral.

#### **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 em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

**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 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da primeira data de integralização, a serem calculados da seguinte forma:

### Atualização Monetária

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Nominal Atualizado").

O cálculo do Valor Nominal Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

**VNa:** Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C:** Fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{act}}$$

Onde:

**NI<sub>k</sub>:** Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário;

**NI<sub>k-1</sub>:** Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês "k";

**dcp:** Número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo "dcp" um número inteiro; e

**dct:** Entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo "dct" um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o "dct" será igual a 30 (trinta) dias corridos.

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de aniversário todo dia 20 (vinte) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 20 (vinte) não seja um Dia Útil ("Data de Aniversário"), a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA/IBGE divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação acumulada seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

No caso de extinção do IPCA/IBGE ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária, conforme o caso.

### **Juros Remuneratórios**

A remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira data de integralização dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula.

A remuneração será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

**J:** Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa:** Conforme definido acima;

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

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

Onde:

**i** = 9,2500;

**dcp** = Conforme definido acima;

**dct** = Conforme definido acima.

Observação:

Para fins do presente Termo de Securitização a expressão "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

**5.2. 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.

**5.3. 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.

**5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil 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, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.**

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado da CCB; e **(ii)** por qualquer outro motivo previsto na CCB e no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3.

**6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo II da CCB, ou da amortização extraordinária da CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

**6.2.1.** O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**6.3.** Liquidação Antecipada Facultativa e Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a qualquer tempo contado da Data de Emissão da CCB e a seu exclusivo critério, realizar a liquidação antecipada da CCB, de forma integral, ou a amortização extraordinária da CCB, de forma parcial, mediante notificação com 10 (dez) dias corridos de antecedência e o pagamento de prêmio de 3,00% (três por cento) sobre o saldo devedor atualizado da CCB ("Prêmio de Pré-Pagamento", "Liquidação Antecipada Facultativa" e "Amortização Antecipada Facultativa", respectivamente).

**6.4.** Amortização Extraordinária Obrigatória: O saldo devedor atualizado da CCB e respectivamente dos CRI, deverá ser amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente **(i)** por meio dos Recebíveis cedidos fiduciariamente (após a data de emissão do habite-se do Empreendimento Alvo, conforme definido no Contrato de Cessão); e/ou **(ii)** caso não seja mantida a Razão de Garantia estabelecida no Contrato de Cessão ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), desde que o andamento das obras do Empreendimento Alvo esteja regular. Nessas hipóteses, a Devedora não incorrerá no pagamento de qualquer multa de pré-pagamento.

**6.5.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos da CCB serão destinados ao financiamento imobiliário, e os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, exclusivamente pela Devedora para construção e atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, nos termos da Lei nº 4.591/64, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das Unidades aos respectivos Adquirentes, no Imóvel ("Destinação de Recursos").

**6.6.** Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula Onze deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relacionado à emissão dos CRI, caso a Devedora deseje incluir na lista do Empreendimento Alvo constante do **Anexo VIII.A** novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o previsto no Termo de Securitização.

**6.7.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, semestralmente, a partir da Data de Emissão da CCB e até a alocação total do valor principal líquido da CCB no dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo contado da presente data, cujo primeiro relatório será devido em janeiro de 2023 o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB para o Empreendimento Alvo, devendo **(a)** observar a declaração a ser emitida pela Devedora ("Relatório de Verificação") nos moldes do **Anexo IX**, devidamente assinada pelos

representantes legais da Devedora, que será encaminhada para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras e do relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora ("Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos"); e **(b)** quando solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, exigir da Devedora a disponibilização de cópia dos contratos, notas fiscais, e comprovante de pagamento, sendo acompanhado por uma planilha em Excel, contendo as informações do Empreendimento Alvo (matrícula averbada), Nota fiscal (nome do fornecedor da mesma, bem como a descrição do objeto que foi adquirido) e comprovante de pagamento (incluir data de pagamento e valor) e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

**6.8.** Nos termos da CCB, a Devedora estimou que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo VIII.B** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a CCB ou quaisquer outros documentos da Emissão e o presente Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

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

**6.10.** O descumprimento das obrigações dispostas na Cláusula 2 da CCB (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista na Cláusula 13 da CCB.

**6.11.** Uma vez utilizada a totalidade dos recursos da CCB para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário por meio da declaração da Devedora e nos termos da Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação às

comprovações de que trata a Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula 6.7 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

**6.12.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do valor principal líquido da CCB.

**6.13.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos da CCB e que terão destinação com despesas futuras relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.7, na seguinte periodicidade prevista na referida Cláusula.

**6.14.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

**6.15.** A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**6.16.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

**6.17.** O Agente Fiduciário **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do valor principal líquido da CCB; e **(ii)** se compromete a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

**6.18.** A Emitente, no âmbito da CCB, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas

vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula 2 da CCB, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor principal, acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data do Primeiro Desembolso ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e multas, caso aplicável.

**6.19.** Para fins desta Cláusula Sexta, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

**(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

**(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** 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 nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**7.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, 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 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

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

**7.3.1.** 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.

**7.4.** 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 e/ou da Devedora, conforme o caso.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou 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; e **(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.

**7.5.** Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(ii.a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii.b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do artigo 11, §2º do Anexo III do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, em vigor desde 06 de maio de 2021.

**7.6.** 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, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

**7.7.** 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)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, 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)** observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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 e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (i)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



- (j) 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;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo VI**, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (r) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela 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.

**7.7.1.** 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 OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo



de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22.

**8.2. 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.

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, 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 nº 2.158-35/2001.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos 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, nos termos da Lei nº 14.430/22.

**8.4.1.** Os Créditos do Patrimônio Separado (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.4.2.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430/22 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

**8.5. Administração do Patrimônio Separado:** Em conformidade com a Lei nº 14.430/22, 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.

**8.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

**8.7. Declarações da Emissora:** Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

**(a)** com relação à 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.

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

**8.8.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**8.8.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora 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.

**8.9. Guarda da CCB:** A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da CCB.

**8.10. Cascata de Pagamentos.** A totalidade dos recursos, líquidos de comissões de vendas e impostos, oriundos da comercialização das Unidades (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), serão utilizados na seguinte ordem ("Cascata de Pagamentos"):

**a)** Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Recebíveis, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");

**b)** Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre

os Recebíveis; desde que tais valores tenham sido creditados na Conta do Patrimônio Separado, o que deverá ser comprovado pela Devedora;

- c)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pagos, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- d)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- e)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- f)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- g)** Recomposição do Fundo de Reserva;
- h)** Havendo excedente, **(i)** destinação ao Fundo de Obras, até a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo; ou **(ii)** Amortização Extraordinária Obrigatória, após a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo.

**8.10.1.** A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos incidentes sobre os Recebíveis, calculados de acordo com as regras do regime tributário escolhido pela Devedora.

**8.10.1.1.** Caso a totalidade dos recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado arrecadados no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Cascata de Pagamentos, a Securitizadora, preferencialmente, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para cumprir com os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Sem prejuízo, a Securitizadora notificará a Devedora e os Fiadores para que complementem os valores faltantes até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados. Neste caso, nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora e os Fiadores têm ciência e concordaram que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não deles próprios, o que não os exime do cumprimento da CCB quando instados para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

**8.10.2.** Caso o aporte descrito na Cláusula 8.10.1.1 acima não ocorra no prazo previsto acima, nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora e/ou os Fiadores se obrigaram a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente a 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data de descumprimento até a data do efetivo aporte por parte da Devedora

e/ou dos Fiadores, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado da CCB.

**8.11. 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.

**8.12.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**8.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.13.1. Investimentos Permitidos:** Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações,

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

## **CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**9.1.** 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.

**9.2.** 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 5º da Resolução CVM nº 17;

**(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 III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

**(d)** 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;

**(e)** assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, 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, conforme consta no **Anexo VII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

**(f)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(g)** verificou a veracidade relativas as Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa

constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

**9.3. 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, quando ocorrerem, 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, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Fiadores a reforçar a garantia dada, 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, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (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 10.1 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, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado 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 de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

**(n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(o)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o 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 de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(q)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

**(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 nº 6.404/76;

**(s)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de 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;

**(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 exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;



**(v)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

**9.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no 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.

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, 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, **(a)** R\$ 6.000,00 (seis mil reais) equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; **(b)** parcelas anuais corresponde a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos semestres subsequentes, ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI por investidores e a Oferta Restrita seja cancelada, a segunda parcela em seu montante anual será devida a título de *abort fee*, e **(c)** por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em janeiro de 2023 e as demais devidas a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos da CCB, nos termos da CCB, sendo que as parcelas elencadas acima será devida até a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, atualizadas 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, calculadas *pro rata die*, se necessário. Os valores previstos neste inciso "(c)" deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

**9.4.1.** A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2.2 deste Termo de Securitização continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**9.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho dedicado a tais fatos,



incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**9.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**9.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

**9.4.5.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário,

acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**9.5. Encargos das Remunerações:** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**9.5.1.** A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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.

**9.5.2.** A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), 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.

**9.5.3.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**9.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**9.7. 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 no artigo 29 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**9.10. 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.

**9.11. 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 instrumento, 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.

**9.12. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, 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.

**9.13. Presunção de Veracidade:** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, 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.

**9.14. 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 DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 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 pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, e da Resolução nº CVM 60 e da Lei nº 14.430/22 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

**10.3. 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.

**10.4. 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;
- (b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio

Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

**10.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL**

**11.1** Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de 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 de CRI, aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, 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, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Geral for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

**11.3.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

**11.3.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://playbanco.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430/22.

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

**11.3.5.** Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**11.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

**11.5. Validade:** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

**11.6. 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 seu direito e deverá se manifestar conforme lhe 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 cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente 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.

**11.7. 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.

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.9. Instalação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

**11.11.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

**11.12.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

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



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

**11.16. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos 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 (inclusive, a Devedora), 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. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**11.17. 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 dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**11.18. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.19. 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)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** ao contratos de constituição das Garantias que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(viii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação.



**11.20.** Em caso de Assembleia de Titulares de CRI para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência de ativos, ou ainda, em caso de insolvência da Securitizadora referida Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia Geral, acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

**11.22. Dispensa:** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; IV – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e V – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

**11.23. 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 DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/22, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora homem de

trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA/IBGE.

**12.1.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**12.1.2.** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**12.1.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 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), 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.

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o Empreendimento Alvo, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

**12.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

**(a)** as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

**(b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora

e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

**(c)** as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

**(d)** as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

**(e)** as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

**(f)** 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 dos CRI, 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;

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

**(h)** demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na

proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**12.3.1.** As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

**12.4.** Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.4.1.** 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.

**12.4.2.** Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

**12.5.** 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, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1. 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.

### **13.1.1. 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.

### **13.1.2. 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.

### **13.1.3. 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 QUATORZE – PUBLICIDADE**

**14.1. 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, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://playbanco.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de



Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2.** A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://playbanco.com.br/>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez

**14.3.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://playbanco.com.br/>) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/22, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

**14.4.** 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 QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**

**16.1.** 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*

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana

CEP 04017-000, São Paulo – SP

At.: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Telefone: (11) 99174-8794

E-mail: [ana@playbanco.com.br](mailto:ana@playbanco.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

CEP 04534-004, São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br);  
[af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica (*e-mail*) a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

**CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**

**17.1. 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) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação

econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) 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.

**(c) 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.

**(d) Risco da existência de Credores Privilegiados:** A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, 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 dele 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.

**(e) 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 pela Devedora 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.

**(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**(i) 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.

**(j) 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 Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de 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, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(l) Efeitos 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 companhia 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.

**(m) 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.

**(n) 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.

**(o) 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 Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(p) Risco de ocorrência de distribuição parcial:** Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser

concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.

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

**(r)** 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 14.430/22, 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 da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

**(s)** 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.

**(t)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora, aos Fiadores e aos antecessores proprietários do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(u)** Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

**(v)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Fiança: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de

impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(w)** Risco de paralização das obras do Empreendimento Alvo: No âmbito da auditoria jurídica, foram apuradas 04 (quatro) Ações Cíveis movidas pela Associação dos Moradores do Novo Campeche (AMONC) em face da OMMAR, procurando a suspensão da construção dos empreendimentos denominados Haleiwa, Hanalei, Tavarua e Laniakea, alegando que o memorial descritivo dos Loteamentos Novo Campeche e Novo Campeche II não permitem a incorporação de unidade residencial multifamiliar na área dos referidos empreendimentos. Observadas as informações prestadas pelos assessores legais da OMMAR, os passivos judiciais, na presente data, não oferecem risco direto à Operação, tendo em vista que referidas demandas não versam sobre o Imóvel. Contudo, dada a similitude da matéria, considerando que o Imóvel está situado no mesmo loteamento do empreendimento "Haleiwa", qual seja, o Loteamento Novo Campeche II, há a possibilidade de a AMONC eventualmente ajuizar demanda análoga, com a mesma fundamentação, podendo representar um risco futuro para a Operação. Todavia, por se tratar de questões relativas à utilização do solo e que, por isso, competem institucionalmente à municipalidade e havendo manifestação expressa do Poder Público municipal nesse sentido, consubstanciada pelo Alvará de Licença nº 0332 emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Florianópolis, em 09/03/2022, válido até 08/03/2023, e da Licença Ambiental Prévia e de Instalação nº 0053LAP/LAI2021 emitida pela Prefeitura de Florianópolis em 20/09/2021, válida até 20/09/2023, ambos autorizando a construção do Empreendimento Alvo, conforme asseverado pelo Ministério Público no processo previsto no Item "(A)" acima, bem como do Memorial de Incorporação do Empreendimento Alvo registrado sob R.9 da Matrícula nº 171.898 do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, referido risco estaria mitigado.

**(x)** Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem gerado um impacto significativo e adverso nos mercados globais, inclusive no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos Adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no

âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

**(y)** Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possui o valor de liquidação que lhe foi atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído ao Imóvel não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

**(z)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

**(aa)** 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.

## **CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** 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.

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

**18.3.** 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.



**18.4.** 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.

**18.5.** 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.

**18.6.** 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.

**18.7.** 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 Novo Código de Processo Civil.

**18.8.** Assinatura Digital: As partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

**18.8.1.** Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

**19.1.1.** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.



## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

**20.1. 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.

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

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

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Grupo OAD Incorporações Ltda., Lastro da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A., celebrado em 17 de novembro de 2022.)*

---

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Por: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Cargo: Diretora

CPF/ME: 246.069.838-09

---

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

*Agente Fiduciário*

Por: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 090.766.477-63

Por: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa

CPF/ME: 985.563.550-72

2. \_\_\_\_\_

Nome: Natacha Angotti Iuga

CPF/ME: 334.733.348-98

**ANEXO I**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

*Características dos Créditos Imobiliários*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	10569	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ/ME: 40.446.476/0001-75							
ENDEREÇO: Rua Capitão Cavalcanti, nº 341							
COMPLEMENTO		Sala 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04017-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO		Cj. 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90560-002
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 41.576.487/0001-32							
ENDEREÇO: Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 3.339							
COMPLEMENTO		Sl. 311, Bl. B	CIDADE	Florianópolis	UF	SC	CEP 88048-301
<b>4. GARANTIAS:</b> Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.500.000,00</b> (cinco milhões e quinhentos mil reais), conforme CCB.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 21500627-5.							
DESCRIÇÃO: Emitida em 17 de novembro de 2022, por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor total de <b>R\$ 5.500.000,00</b> (cinco milhões e quinhentos mil reais) para a construção e as atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (" <u>Lei nº 4.591/64</u> "), com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega de suas unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, no imóvel descrito e caracterizado no item 5.1 abaixo (" <u>Empreendimento Alvo</u> ", " <u>Unidades</u> " e " <u>Imóvel</u> ", respectivamente).							
<b>5.1. IMÓVEL</b>							
<b>Empreendimento</b>		<b>Cartório</b>		<b>Matrícula</b>	<b>Endereço</b>		
"Residência Tahiti"		2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC		171.898	Rua Nivaldo Dias, nºs 118 e 146, Campeche, CEP 88063-670, Florianópolis/SC		
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				20 de dezembro de 2022.			

6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de dezembro de 2025.
6.3. VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 5.500.000,00</b> (cinco milhões e quinhentos mil reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE.
6.5. JUROS	9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8. ENCARGOS	<p>(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento;</p> <p>(ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e</p> <p>(iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na Data de Pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.</p>

**6.9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Período	Datas de Pagamento da CCB	Saldo Devedor (Sdi)	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
1	20/12/2022	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
2	20/01/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
3	20/02/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
4	20/03/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
5	20/04/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
6	20/05/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim

7	20/06/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
8	20/07/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
9	20/08/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
10	20/09/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
11	20/10/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
12	20/11/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
13	20/12/2023	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
14	20/01/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
15	20/02/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
16	20/03/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
17	20/04/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
18	20/05/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
19	20/06/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
20	20/07/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
21	20/08/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
22	20/09/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
23	20/10/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
24	20/11/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
25	20/12/2024	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
26	20/01/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
27	20/02/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
28	20/03/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
29	20/04/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
30	20/05/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
31	20/06/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
32	20/07/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
33	20/08/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
34	20/09/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
35	20/10/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
36	20/11/2025	R\$ 5.500.000,00	0,0000%	Sim
37	20/12/2025	R\$ 5.500.000,00	100,0000%	Sim

**ANEXO II**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD**  
**INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS**  
**DE RECEÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Período	Data de Aniversário Cálculo	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
1	20/12/2022	22/12/2022	0,0000%	Sim
2	20/01/2023	24/01/2023	0,0000%	Sim
3	20/02/2023	23/02/2023	0,0000%	Sim
4	20/03/2023	22/03/2023	0,0000%	Sim
5	20/04/2023	25/04/2023	0,0000%	Sim
6	20/05/2023	23/05/2023	0,0000%	Sim
7	20/06/2023	22/06/2023	0,0000%	Sim
8	20/07/2023	24/07/2023	0,0000%	Sim
9	20/08/2023	22/08/2023	0,0000%	Sim
10	20/09/2023	22/09/2023	0,0000%	Sim
11	20/10/2023	24/10/2023	0,0000%	Sim
12	20/11/2023	22/11/2023	0,0000%	Sim
13	20/12/2023	22/12/2023	0,0000%	Sim
14	20/01/2024	23/01/2024	0,0000%	Sim
15	20/02/2024	22/02/2024	0,0000%	Sim
16	20/03/2024	22/03/2024	0,0000%	Sim
17	20/04/2024	23/04/2024	0,0000%	Sim
18	20/05/2024	22/05/2024	0,0000%	Sim
19	20/06/2024	24/06/2024	0,0000%	Sim
20	20/07/2024	23/07/2024	0,0000%	Sim
21	20/08/2024	22/08/2024	0,0000%	Sim
22	20/09/2024	24/09/2024	0,0000%	Sim
23	20/10/2024	22/10/2024	0,0000%	Sim
24	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Sim
25	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Sim
26	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Sim
27	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Sim
28	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Sim
29	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Sim
30	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Sim
31	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Sim
32	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Sim
33	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Sim
34	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Sim
35	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Sim
36	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Sim
37	20/12/2025	23/12/2025	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

***Declaração da Emissora***

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana, CEP 04017-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 40.446.476/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476"), e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Grupo OAD Incorporações Ltda., Lastro da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022.

---

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

Por: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Cargo: Diretora

CPF/ME: 246.069.838-09



**ANEXO IV**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica 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”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana, CEP 04017-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.446.476/0001-75 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Grupo OAD Incorporações Ltda., Lastro da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A.*”, firmado em 17 de novembro de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP 04534-001 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/22. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022.

---

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Por: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF/ME: 488.920.760-00

**ANEXO V**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

***Declaração do Coordenador Líder***

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana, CEP 04017-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 40.446.476/0001-75, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" e "Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Grupo OAD Incorporações Ltda., Lastro da Série Única da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A.*" que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:
  - (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (viii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (ix) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I.

Os administradores do Coordenador Líder da Oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação previstas acima.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022.

---

**PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

Por: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Cargo: Diretora

CPF/ME: 246.069.838-09

**ANEXO VI**  
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

***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, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ/ME 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/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 4ª  
Número da Série: Única  
Emissor: **PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capitão Cavalcanti, nº 341, Sala 22, Bairro Vila Mariana, CEP 04017-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.446.476/0001-75  
Quantidade: 5.500 (cinco mil e quinhentos)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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.

São Paulo/SP, 17 de novembro de 2022.

---

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

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Cargo: Diretor  
CPF/ME: 001.362.577-20

## ANEXO VII

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

#### *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:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no período	Garantias
CRI	22J1379218	R\$ 41.000.000,00	41000	IPCA + 9%	1	Única	14/10/2022	25/10/2025	CRI ESSÊNCIA	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, Cessão Fiduciária e Aval
CRI	22J1381567	R\$ 36.000.000,00	36000	IPCA + 9%	2	Única	14/10/2022	25/10/2025	CRI AURORA	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, Cessão Fiduciária e Aval
CRI	22J1381764	R\$ 39.000.000,00	39000	IPCA + 9%	3	Única	14/10/2022	25/10/2025	CRI SAMPA	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, Cessão Fiduciária e Aval

## ANEXO VIII.A

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

#### *Empreendimento Alvo*

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Matrículas	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Valor e percentual de destinação da emissão	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Residência Tahiti"	Grupo OAD Incorporações Ltda.	Rua Nivaldo Dias, n°s 118 e 146, Campeche, CEP 88063-670, Florianópolis/SC	171.898 do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC	Não	Sim	100%	R\$ 0,00	Não

## ANEXO VIII.B

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

#### *Destinação dos Recursos*

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (EM MILHARES)											
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$/%)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre
		R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%
"Residência Tahiti"	R\$ 5.500.000,00 100%	R\$ 5.500.000,00 100,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%	R\$ 0,00 0,00%

**Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos**

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento Alvo
"Residência Tahiti"	Construção do Empreendimento	5.500.000,00	100%

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao

Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2019	R\$ 17.835.862,16
01 a 12 de 2020	R\$ 26.475.228,06
01 a 12 de 2021	R\$ 94.986.725,23



## ANEXO IX

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA., LASTRO DA SÉRIE ÚNICA DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

#### *Modelo de Relatório de Acompanhamento*

#### DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DA CCB

Período: \_\_/\_\_/\_\_ até \_\_/\_\_/\_\_

**GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, nº 3.339, Sala 311, Bloco B, Bairro Rio Tavares, CEP 88048-301, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 41.576.487/0001-32, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”) declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 21500627-5, emitida pela Emitente em 17 de novembro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Matrícula	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção / desenvolvimento)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo / TED / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
“Residência Tahiti”	Grupo OAD Incorporações Ltda.	Rua Nivaldo Dias, nºs 118 e 146, Campeche, CEP 88063-	171.898 do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	R\$ [=]



		670, Florianópolis /SC							
Total destinado no semestre					R\$ [=]				
Valor total desembolsado à Devedora					R\$ [=]				
Saldo a destinar					R\$ [=]				
Valor Líquido da Oferta					R\$ [=]				
Valor Total da Oferta					R\$ [=]				

[local e data]

**GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA.**