**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 61, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 45.448.983/0001-61 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.238.662.909, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emissora”);

de outro lado,

**OPEA SECURITIZADORA S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-00, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o nº 252.656/22-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

e ainda, como avalista:

**BREOFIII – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA** (“Fundo” ou “Avalista”), representado por sua gestora **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Funchal, 418, 27º andar, Sala D, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.223.750.068 (“Gestora”);

(sendo a Emissora, a Securitizadora e o Avalista, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**RESOLVEM** celebrar este “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Escritura de Emissão” ou “Escritura”), a qual será regida pelas seguintes cláusulas e condições.

**II – CLÁUSULAS:**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÕES**
   1. Autorização da Emissora: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Emissora, realizada nesta data (“Ata da Aprovação Societária Emissora”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida), conforme disposto no artigo 46, parágrafo único, da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei 14.195”) (“Ata da Aprovação Societária”).
   2. Autorização do Avalista: A celebração da presente Escritura, a outorga e constituição do Aval prestado pelo Fundo foi autorizado com base na deliberação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, realizada nesta data (“Ata da Aprovação Societária Avalista” e, em conjunto com o Ata da Aprovação Societária Emissora, a “Ata da Aprovação Societária”).
   3. A presente emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Emissora (“Emissão”), será realizada com observância dos requisitos estabelecidos na Cláusula Segunda, abaixo.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS**
   1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:
      1. Arquivamento da Ata da Aprovação Societária Emissora na JUCESP: A Ata da Aprovação Societária Emissora será devidamente arquivada na JUCESP. Fica estabelecido que as cópias eletrônicas (*pdf*) da Ata da Aprovação Societária Emissora, contendo a chancela digital da JUCESP, deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.
         1. A Emissora se compromete a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e eventuais Aditamentos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados do respectivo registro.
      2. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas: O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definido) deverá ser registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede das partes e dos intervenientes ali signatários desde que domiciliados no Brasil, observados os prazos previstos nesta Escritura.
      3. Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Emissora na JUCESP: Para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definido) a Emissora deverá alterar seu contrato social para prever que as suas quotas estão oneradas, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definido) (“Alteração do Contrato Social Emissora”). A Alteração do Contrato Social da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP.
      4. Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de distribuição na CVM ou na ANBIMA, conforme aplicável.
      5. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia: As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

* + 1. Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
   1. Objeto Social da Emissora: A Emissora tem por objeto social (i) o desenvolvimento do empreendimento imobiliário; (ii) a compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis ou imóveis; (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debentures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controlador ou minoritária.
   2. Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emissora.
   3. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.
   4. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").
   5. Destinação dos Recursos: Os recursos objeto da presente Emissão serão destinados integralmente para reembolso dos gastos incorridos pela M.A.R MONACO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (“SPE”), controlada da Emissora, referentes à aquisição, reforma e/ou construção do terreno adquirido para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário comercialmente denominado “Corporate Garden” (“Empreendimento Imobiliário”), conforme gastos listados no Anexo I desta Escritura, realizados nos últimos 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Oferta Restrita (“Destinação dos Recursos”).
      1. A verificação da destinação de recursos das Notas Comerciais na forma estabelecida acima foi realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI") previamente à celebração da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, tendo como base um relatório de gastos enviado pela Emissora, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação Reembolso”) e declaração assinada pelos administradores da Emissora, com poderes para tanto, de que os documentos e informações referentes ao reembolso mencionados no Relatório de Verificação Reembolso acima foram disponibilizados para verificação pelo Agente Fiduciário.
      2. Para fins de comprovação da destinação de recursos estabelecida na forma estabelecida acima, a Emissora encaminhou previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Notas Comerciais ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I à Escritura de Emissão de Notas Comerciais acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 26.999.800,00 (vinte seis milhões de reais , novecentos e noventa e nove mil e oitocentos reais). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara e certifica por meio desta Escritura de Emissão de Notas Comerciais que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.
      3. A Emissora verificou e analisou a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
      4. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovaram a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão.
      5. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

* 1. Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais da presente Emissão serão vinculadas à 57ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 57ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita” e “Operação”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”).

* + 1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.6 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei Nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

1. **CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS**
   1. Quantidade: Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Notas Comerciais (“Notas Comerciais”).
   2. Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
   3. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 9 de setembro de 2022 (“Data de Emissão”).
   4. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 2.926 (dois mil novecentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 12 de setembro de 2030 ("Data de Vencimento").
   5. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão simples, não conversíveis em participação societária da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.
   6. Garantias: Em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento pela Emissora de quaisquer das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos desta Escritura de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais, abrangendo o Valor Nominal Atualizado, Remuneração, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas desta Escritura de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão, devidamente comprovados (“Obrigações Garantidas”):
      1. Garantias Reais:

**(A)** será constituída a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Emissora, de titularidade do Avalista (“Quotista” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente), nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre o Quotista, a Emissora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); e

**(B)** será constituída hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) pela SPE, na qualidade de proprietária do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Imóvel”), nos termos a serem previstos em “*Escritura Pública De Hipoteca Em 2º Grau*” (“Escritura de Hipoteca”) em até 90 (noventa) dias contados da formalização das Condições Precedentes Hipoteca, conforme adiante definidas, (“Hipoteca”, quando em conjunto com Alienação Fiduciária de Quotas, “Garantias Reais”), caso, cumulativamente: **(B.1)** seja constituída hipoteca em primeiro grau Imóvel, em garantia da totalidade das obrigações garantidas assumidas pela SPE em razão da dívida assumida perante a instituição financeira que financiará o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel; e **(B.2)** haja a aceitação da referida instituição financeira para a constituição da Hipoteca (“Condições Precedentes Hipoteca”). Caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes Hipoteca, a Hipoteca não será constituída pela Emissora.

* + 1. Garantia Fidejussória: o Avalista, de forma irrevogável e irretratável, presta aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI e das obrigações do Patrimônio Separado obrigando-se como Avalista e principal pagador, em caráter solidário com a Emissora, pelo pagamento de quaisquer valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão (“Aval” ou “Garantia Fidejussória”, quando em conjunto com Garantias Reais, “Garantias”).

4.7.2.1 . O Avalista declara-se e obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, Avalista, responsável solidariamente à Emissora como principal pagadora das Obrigações Garantidas e em conformidade com os artigos 275 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), nos termos aqui previstos.

4.7.2.2. O valor do Aval é limitado ao valor das Obrigações Garantidas. Todo e qualquer pagamento realizado pelo Avalista em relação ao Aval ora prestada será efetuado livre e sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como sem dedução de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, exceto nas hipóteses de retenção direta na fonte conforme a legislação aplicável.

4.7.2.3. As Obrigações Garantidas serão pagas pelo Avalista, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito da Securitizadora ao Avalista. Tal notificação deverá ser emitida pela Securitizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da verificação da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Notas Comerciais na data de pagamento definida na presente Escritura de Emissão. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas da Securitizadora.

4.7.2.4. O Aval entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válido em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas e de todos os demais valores devidos pela Emissora nos termos da presente Escritura de Emissão.

4.7.2.5. O Aval prestado nos termos desta Escritura de Emissão vincula o Avalista, bem como seus sucessores a qualquer título, devendo seus sucessores, a qualquer título, assumirem prontamente o Aval prestado nos termos desta Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a presente Escritura de Emissão deverá ser aditada, após a aprovação pelos titulares dos CRI, para que constem os dados do(s) sucessor(es) do Avalista.

4.7.2.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelo Avalista com o fito de se escusar do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

4.7.2.7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto. O presente aval poderá ser excutido e exigido pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação dos valores devidos nos termos da presente Escritura de Emissão.

4.7.2.8. O Avalista sub-rogar-se-á nos direitos da Securitizadora caso venha a honrar o aval objeto desta Escritura de Emissão até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que o Avalista se obriga a somente exigir tais valores da Emissora após a Securitizadora terem recebido integralmente o valor correspondente às Obrigações Garantidas.

* 1. Fundo de Reserva: A Emissora concorda em constituir, com os recursos da primeira integralização das Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora e cujo valor inicial deverá corresponder ao valor equivalente à R$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva será utilizado para o pagamento da Remuneração e da Amortização Ordinária.
     1. A Securitizadora verificará mensalmente todo dia 5 (cinco) ou Dia Útil subsequente (“Data de Verificação”), se o valor mantido na Conta Centralizadora é equivalente ao valor correspondente a três parcelas de pagamento de remuneração (“PMT”), desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (“Valor Limite Fundo de Reserva”).
     2. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto com recursos da própria Emissora em até 10 (dez) dias caso, na Data de Verificação, o valor do Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Limite Fundo de Reserva.

* + 1. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados líquido de impostos decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.
    2. Após o adimplemento integral das Obrigações Garantidas os recursos retidos a título do Fundo de Reserva serão liberados para a Emissora.
  1. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: A titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais (“Escriturador”), por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.
     1. Nos termos do artigo 51, incisos I a IV, da Lei 14.195, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os “Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro” do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros contratados para realizar atividades relacionadas à escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso à informação; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.
     2. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, o Escriturador será responsável pelo lançamento dos dados e das informações do titular das Notas Comerciais no seu sistema interno de escrituração, considerando as informações encaminhadas pela Emissora.
     3. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo, apenas, a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.
     4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador: (i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais; e (ii) atualizar o sistema de escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitidas.
     5. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração da Notas Comerciais, a Emissora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Emissora à Securitizadora, pelo Escriturador, no dia da ciência do ocorrido.
  2. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais são subscritas nessa data pela Securitizadora mediante a formalização da presente Escritura de Emissão e a assinatura do respectivo boletim de subscrição constante do Anexo III, sendo certo que as Notas Comerciais serão integralizadas mediante depósito na Conta Centralizadora, pelo Valor Nominal, quando da implementação das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

1. obtenção de todas as aprovações societárias pela SPE e pela Emissora, conforme aplicável, para a outorga das Garantias;
2. conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
3. recebimento pela Securitizadora do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
4. instituição do regime fiduciário sobre as Notas Comerciais, as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, por meio da formalização do Termo de Securitização;
5. emissão, subscrição e integralização dos CRI;
6. não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
7. inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o Foreign Corrupt Practices Act of 1977; (ii) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (iii) o UK Bribery Act 2010; (iv) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (v) o Código Penal e (vi) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme aplicável (“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”), pela Emissora, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e
8. não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo).
   * 1. A integralização das Notas Comerciais será realizada no mesmo ato e com a integralidade dos recursos oriundos do CRI (sendo a data de qualquer integralização denominada "Data de Integralização"). A Emissora de forma irrevogável e irretratável reconhece e concorda que os recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais permanecerão retidos na Conta Centralizadora e liberados conforme itens 4.11.3. e seguintes abaixo, obrigando-se ainda a arcar com o pagamento da Remuneração e demais encargos estabelecidos nessa Escritura de Emissão desde a Data de Integralização.
     2. As Notas Comerciais subscritas e não integralizadas no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua subscrição serão canceladas pela Emissora.
     3. A Emissora autoriza à Securitizadora a reter os seguintes valores na primeira Data de Integralização (i) o montante de R$ 103.000,00 (cento e três mil reais) para fins de constituição do fundo de despesas para os CRI ("Fundo de Despesas") e (ii) o montante de R$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) para fins de constituição do Fundo de Reserva.
     4. Os recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais que estejam depositados na Conta Centralizadora serão transferidos para a conta corrente nº 18425-0 da agência 3052 do Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”), em até 1 (um) Dia Útil após o implemento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso (definidas abaixo) e após o implemento das Condições Precedentes Demais Desembolsos (Definidas abaixo).
     5. Enquanto esteja depositado na Conta Centralizadora os recursos oriundos das Notas Comerciais deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes.
     6. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos.
   1. Primeira Liberação dos recursos: Uma vez cumpridas as Condições Precedentes Integralização e depositados os recursos na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 4.10 acima, a Securiritizadora liberará inicialmente o valor de R$ 7.500.000,00 (Sete milhões e quinhentos mil reais), mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação (“Primeira Liberação dos Recursos”) na ocorrência das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Primeiro Desembolso”):
9. registro da Ata de Reunião de Sócios da Emissora, bem como da Alteração do Contrato Social da Emissora na JUCESP;
10. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Títulos e Documentos.
    1. Demais Liberações de Recursos. Os demais valores retidos na Conta Centralizadora serão liberados conforme fluxo previamente estabelecido, nos termos da tabela disposta no Anexo V. A Emissora deverá apresentar trimestralmente à Securitizadora, nos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro, até a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, relatório, no modelo do Anexo II (“Relatório Trimestral”). Caso, na apresentação do Relatório Trimestral haja um atraso superior à 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora deverá chamar assembleia dos titulares de CRI para deliberar acerca da retenção dos recursos na Conta Centralizadora até **(A)** a regularização do fluxo disposto no Anexo V; ou **(B)** a apresentação de um novo fluxo, o qual deverá ser aprovado pelos Titulares dos CRI.
    2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ou até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme o caso, pela variação acumulada positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:



onde:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VNa | = | Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; |
| VNe | = | Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e |
| C | = | fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: |

onde:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N | = | número total de índices considerados na Atualização Monetária das Notas Comerciais, sendo “n” um número inteiro; |
| NIK | = | valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 15 de outubro de 2022, o NIk corresponde ao número índice do IPCA referente a agosto de 2022; |
| NIK-1 | = | valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”; |
| dcp | = | número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Corridos de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dcp” um número inteiro; e |
| dct | = | número de dias corridos contidos entre a última e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro e que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2022, “dct” será igual a 32 dias corridos. |

Sendo que:

* + - 1. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à esta Escritura ou qualquer outra formalidade.
      2. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
      3. Considera-se data de aniversário as Datas de Pagamento da Remuneração indicadas no cronograma de pagamentos constante do Anexo IV dessa Escritura;
      4. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas das Notas Comerciais em questão;

* + - 1. Os fatores resultantes da expressão acima são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
      2. A atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Securitizadora, ou entre o Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia subsequente, apropriando o último dia anterior.

Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da Remuneração, será devido um valor adicional de atualização monetária obtido a partir do produtório do fator de correção do IPCA utilizada de 05 (cinco) dias corridos que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. O cálculo deste valor adicional ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator de correção do IPCA dispostas nesta Ecsritura.

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

NIkp = NIk-1 x (1 + projeção)

onde:

NIkp: Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento; e

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(i) o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

(ii) o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

* + 1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, será utilizado seu substituto legal. Caso inexista substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do Período de Ausência do IPCA ou da data em que o IPCA foi considerado extinto ou inaplicável, conforme o caso, assembleia geral de titulares dos CRI para que definam, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”).
    2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.
    3. Caso o IPCA ou seu substituto legal, conforme o caso, venham a ser divulgados antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI de que trata o item 4.12.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida assembleia geral de titulares dos CRI não será mais realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.
    4. Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares de CRI na assembleia geral de titulares dos CRI de que trata o item 4.12.1 acima e, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou (ii)na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, será utilizada para cálculo do fator “C” da Atualização Monetária das Notas Comerciais a serem resgatadas a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
  1. Remuneração das Notas Comerciais: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias corridos (“Remuneração”).
     1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias corridos decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

J = {VNa x [FatorJuros-1]}

onde,

J = valor unitário dos juros devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

onde:

taxa = 9,75; e

dct = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na Data de Pagamento de Remuneração, e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento, conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, qual seja, 15 de outubro de 2022, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do IPCA utilizada de 5 (cinco) dias corridos que antecedem a primeira Integralização dos CRI. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do IPCA e do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais dispostos nesta Escritura de Emissão.

* + 1. A Remuneração será paga mensalmente, nos dias previstos no cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo IV a esta Escritura de Emissão, ou em evento de Amortização Extraordinária Obrigatória ("Data de Pagamento da Remuneração").
    2. Farão jus à Remuneração e a qualquer pagamento relativo à amortização das Notas Comerciais aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.
  1. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.
  2. Amortização Ordinária: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida abaixo) e/ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Notas Comerciais serão amortizadas em uma única parcela na Data de Vencimento.
  3. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante crédito na conta corrente nº 15842-7, agência 0910 do Banco Itaú S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora").
  4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes desta Escritura de Emissão, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de integralização, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
     1. Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
  5. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).
  6. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão (“Tributos”), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

1. **CLÁUSULA QUINTA –** **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO**

* 1. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma disposto no Anexo V, a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, limitada sempre a 98,00% (noventa e oito por cento) do pagamento do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa”).
     1. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (“Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa”).
     2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá ser realizada mediante o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Atualizado acrescido: (i) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Amortização Extraordinária Facultativa, calculada nos termos das Cláusulas 4.12. e 4.13. desta Escritura, (ii) de encargos moratórios, se aplicável.
     3. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; (ii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.
  2. Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma disposto no Anexo V, o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”).
     1. O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”).
     2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizadoo mediante o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Atualizado acrescido: (i) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data na qual for efetivamente operacionalizado o Resgate Antecipado Facultativo, calculado nos termos das Cláusulas 4.12. e 4.13. desta Escritura, (ii) de encargos moratórios, se aplicável.
     3. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
  3. Amortização Antecipada Obrigatória: Caso haja a venda de parte do Empreendimento Imobiliário antes da Data de Vencimento, a Emissora deverá realizar a amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais, no montante total equivalente ao valor líquido remanescente de venda do Empreendimento Imobiliário, após o pagamento de outras obrigações por parte da SPE (“Amortização Antecipada Obrigatória”).
     1. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá ser equivalente ao percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última Data de Pagamento da Remuneração; (ii) da Atualização Monetária incidente no período; (iii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate.
  4. Resgate Antecipado Obrigatório: Caso haja a venda do Empreendimento Imobiliário antes da Data de Vencimento, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório”).
     1. O Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais deverá ser realizado mediante o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Atualizado acrescido: (i) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data na qual for efetivamente operacionalizado o Resgate Antecipado Obrigatório, calculado nos termos das Cláusulas 4.12. e 4.13. desta Escritura, (ii) de encargos moratórios, se aplicável.

1. **CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**
   1. Eventos de Vencimento Antecipado: A Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, observado o disposto nas Cláusulas 6.2. e 6.3. abaixo, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor das Notas Comerciais da respectiva data de pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer uma das hipóteses estabelecidas na Cláusula 6.1.1. abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado”):
      1. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, ocasião em que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3. abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1. acima:
         * 1. requerimento, conforme aplicável, de (a) autofalência, insolvência, dissolução, recuperação judicial, liquidação ou qualquer procedimento semelhante, requerido pela Emissora, pelo Avalista, (b) falência, insolvência, dissolução, liquidação ou qualquer procedimento semelhante, requerido por terceiros contra Emissora, pelo Avalista, não elidido no prazo legal, ou (c) decretação da falência, dissolução, liquidação ou procedimento semelhante, conforme aplicável, da Emissora, pelo Avalista;
           2. se a Emissora e/ou o Avalista propuser plano de recuperação extrajudicial à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
           3. extinção ou liquidação da Emissora ou do Avalista;
           4. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora ou pelo Avalista das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
           5. se qualquer uma das Garantias ou desta Escritura forem objeto de questionamento judicial pela Emissora;
           6. invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou, caso aplicável, da Escritura de Hipoteca, incluindo qualquer de suas disposições, conforme decisão transitado em julgado ou desde que não tenha efeito suspensivo;
           7. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou do Avalista ou combinação de negócios envolvendo a Emissora e/ou do Avalista, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI;
           8. alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora para terceiros, exceto caso a CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., a BREOF III – FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGICA ou seus atuais quotistas, controlem direta ou indiretamente a Emissora, salvo se autorizado em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
           9. redução do capital social da Emissora, exceto com prévia anuência da Securitizadora;
           10. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos ou participação nos lucros aos quotistas da Emissora, e/ou qualquer outra forma de recursos aos sócios/quotistas da Emissora;
           11. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atuais atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou Avalista, conforme aplicável, exceto se a Emissora e/ou Avalista estiver, tempestivamente, discutindo de boa-fé ou tenham obtido liminar, decisão administrativa ou judicial incidental com efeito suspensivo;
           12. se a Alienação Fiduciária de Quotas não for devidamente constituída e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;
           13. caso a Hipoteca seja devidamente constituída, nos termos da Cláusula 4.6.1., item (B) acima, mas não seja mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;
           14. a constituição ou existência de qualquer qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, direito de primeira oferta e/ou de primeira recusa, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro, arrolamento, bloqueio ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões anteriores (“Ônus”), vício, invalidade ou ineficiência sobre as Garantias e/ou o Imóvel, excetuada a hipoteca ou alienação fiduciária do Imóvel outorgada em favor da instituição financeira que financiará o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel;
      2. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2. abaixo:
         * 1. protesto de títulos contra a Emissora e/ou o Avalista, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo se o protesto for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, pela Emissora e/ou Avalista, conforme o caso, dentro do prazo legal, ou se efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros;
           2. não cumprimento pela Emissora ou pelo Avalista de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão ou nos Documentos das Garantias, desde que não sanado no prazo de 1 (um) Dia Úteis contados do respectivo descumprimento;
           3. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
           4. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou Avalista envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
           5. não cumprimento pela Emissora e/ou Avalista, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Emissora e/ou Avalista de valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
           6. descumprimento pela Emissora e/ou Avalista qualquer dispositivo da Legislação Socioambiental que possa causar qualquer evento, dano reputacional ou situação que cause qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou Avalista de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos contratos das Garantia (“Efeito Adverso Relevante”) e da Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
           7. não cumprimento pela Emissora e/ou Avalista de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou, caso aplicável, na Escritura de Hipoteca, desde que não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data do respectivo descumprimento, exceto quando houver prazo diverso definido no respectivo documento;
           8. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ou Avalista com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
           9. alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora vigente na data da Escritura de Emissão desde que altere a sua atividade principal;
           10. questionamento judicial desta Escritura de Emissão por qualquer terceiro que não seja revertido pela Emissora em 30 (trinta) dias corridos contados da citação da Emissora sobre o respectivo questionamento;
           11. comprovação de que qualquer das declarações que foi prestada pela Emissora, conforme aplicável, nesta Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas seja falsa ou incorreta;
           12. atraso das obras do Empreendimento Imobiliário superior a 6 (seis) meses;
   2. A Emissora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado na mesma data em que tomar conhecimento. O descumprimento do dever de comunicar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais documentos dos CRI, pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI.
   3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos na Cláusula 6.1.2. acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do momento em a Securitizadora tomar ciência do Evento de Vencimento Antecipado, assembleia geral de titulares dos CRI, para deliberar sobre a eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, devendo a Securitizadora envidar melhores esforços para comunicar a data da realização da assembleia geral de titulares de CRI para a Emissora. A aprovação do vencimento antecipado dependerá de aprovação dos titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.
   4. Em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado descrito na Cláusula 6.1.1. acima ou no caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o disposto na Cláusula 6.2. acima, a Emissora, obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento de comunicação por escrito informando sobre a decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Securitizadora à Emissora nos termos da Cláusula 11.1. desta Escritura de Emissão. O valor do resgate será o Valor Nominal Atualizado acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do vencimento antecipado, conforme o caso; (ii) de encargos moratórios, se aplicável.
2. **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

* 1. Obrigações da Emissora: A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente se obriga a:

1. arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 (Segmento CETIP UTVM); (b) ao registro da Ata da Aprovação Societária Emissora e Alteração do Contrato Social Emissora, conforme aplicável, do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e do registro desta Escritura de Emissão e de seus eventuais Aditamentos nos termos estabelecidos por meios do presente instrumento; e (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, agente custodiante, agente liquidante e escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;
2. fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, os seguintes documentos e informações:
3. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 15 (quinze) Dias Úteis após a emissão do parecer do auditor independente, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (ii) declaração do diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nesta Escritura de Emissão;
4. na mesma data: (i) da sua ocorrência com relação aos eventos cuja ocorrência decorra diretamente de uma ação ou omissão da Emissora; ou (ii) em que a Emissora tomar conhecimento, quanto aos demais eventos, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura de Emissão, se eventualmente ocorridos; e
5. anualmente, as demonstrações financeiras completas da Emissora.
6. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM;
7. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
8. notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis de conhecimento do evento à Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades ou da SPE ou que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, bem como sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto nesta Escritura de Emissão;
9. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
10. cumprir com todas as obrigações decorrentes da legislação e da regulamentação brasileira aplicável, inclusive leis e regulamentos trabalhistas, previdenciários e relativos à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, bem como manter licenças relevantes, aprovações e requerimentos societários, governamentais, legais ou regulamentares aplicáveis, necessárias para o exercício de suas atividades principais (“Legislaçaõ Socioambiental”);
11. observar estritamente a Legislação Anticorrupação e Antilavagem e a Legislação Socioambiental;
12. observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicável, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais ou fiscais, bem como efetuar o pontual pagamento de tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos;
13. cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual se declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Vencimento Antecipado, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Vencimento Antecipado
14. atender a todas as solicitações da Securitizadora que possam interessar à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI, inclusive às de comparecer às assembleias gerais de titulares de CRI
15. notificar à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas;
16. não prometer, ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar ou onerar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Notas Comerciais, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, com exceção da hipoteca ou alienação fiduciária do Imóvel outorgada em favor da instituição financeira que financiará o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no Imóvel;
17. não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos do Securitizadora decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Garantia e
18. aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.5. acima.
19. **CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DO AVALISTA**
    1. Declarações da Emissora e do Avalista: A Emissora e o Avalista declaram e garantem, conforme o caso, que na data de assinatura desta Escritura de Emissão:
20. no caso da Emissora, é sociedade por limitada, devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
21. estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
22. a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelo Avalista;
23. as pessoas que os representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto;
24. a celebração e os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela previstas: (a) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte; (b) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora; e (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
25. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e/ou pelo Avalista, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
26. não há qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou Avalista;
27. não há fatos relativos à Emissora e/ou ao Avalista, que, nessa data, não foram divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica;
28. com base nas informações que lhe foram solicitadas com relação à Oferta Restrita, não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Securitizadora;
29. a Emissora e/ou o Avalista não necessitam autorizações e licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
30. todas as informações prestadas pela Emissora e/ou pelo Avalista no contexto da Oferta Restrita são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Securitizadora;
31. a Emissora e/ou pelo Avalista, no seu conhecimento, estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios;
32. os recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Notas Comerciais não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Integralização;
33. os valores a serem gastos pela Emissora para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, oriundos dos recursos a serem obtidos com a emissão das Notas Comerciais, não foram financiados por outra captação por meio da emissão de CRI;
34. conhecem e aceitam todos os termos da Oferta Restrita;
35. têm todas as autorizações, alvarás, permissões e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais que sejam necessárias para o regular desenvolvimento de suas atividades, estando todas elas válidas;
36. não existe qualquer decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil; ou (b) crime contra o meio ambiente, tampouco foi incluída em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
37. suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
38. estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias, juízos ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios necessárias à execução de suas atividades;
39. não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo da Securitizadora;
40. as informações e declarações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
41. têm plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
42. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não estão, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Vencimento Antecipado;
43. inexiste violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, ou decisão judicial ou administrativa nesse sentido, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, e, no seu conhecimento, por suas coligadas, bem como seus respectivos administradores e/ou funcionários;
44. cumprem e envidam melhores esforços para procurar fazer com que suas controladas, controladoras e coligadas, bem como seus respectivos administradores e funcionários, agindo em seu nome, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, inclusive: (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Securitizadora; e (v) realizarão eventuais pagamentos devidos à Securitizadora exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;
45. não receberam nenhuma notificação relacionada à revogação ou à modificação de qualquer concessão, licença, permissão, alvará ou autorização que, conjunta ou individualmente, se for objeto de uma decisão, determinação ou sentença contrária, teria o efeito de causar um prejuízo relevante;
46. fornecerão à Securitizadora, dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
47. fornecerão à Securitizadora, dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer primeiro cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes;
48. arcarão com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro dos atos necessários à Emissão; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, custodiante, agente liquidante, escriturador, auditor independente do patrimônio separado do CRI e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;
49. não realizarão operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
50. manterão seus bens adequadamente segurados, conforme práticas adotadas usualmente;
51. efetuarão recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou do Avalista e/ou a eles atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI; e
52. manter contratado durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, às expensas da Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da emissão dos CRI.
53. **CLÁUSULA NONA – DESPESAS**

9.1. Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Securitizadora, nos valores detalhados abaixo, conforme termos e condições dispostos no Termo de Securitização:

1. todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI;
2. emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
3. remuneração devida ao assessor legal da Operação, nos termos da proposta acordada entre o assessor e a Devedora;
4. remuneração do agente liquidante e do escriturador do CRI, no montante de R$ 1.000,00 (mil reais) mensais;
5. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
6. pela estruturação da Emissão, será devida parcela única no valor de $ 60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF (“IRRF”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”);
7. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo os pagamentos anuais. A referida despesa será corrigida pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário;
8. pesas mencionadas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
9. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados nos termos do Termo de Securitização, nos seguintes termos: parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo paga em até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e parcela anual no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira paga no 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro-rata die*, se necessário. A segunda parcela será devida ainda que o CRI não seja integralizado, a título de estruturação e implantação. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário. As parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
10. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
11. os honorários, despesas e custos comprovados de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado resultantes da ação ou omissão comprovadas de responsabilidade exclusiva da Devedora;
12. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI resultantes da ação ou omissão comprovadas de responsabilidade exclusiva da Devedora;
13. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
14. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
15. despesas necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;
16. desde que dentro do padrão de mercado, as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos créditos imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
17. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
18. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
19. despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que forem pagas por esta, sem prejuízo de posterior reembolso.

9.1. Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, Patrimônio Separado é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, composto pelas Notas Comerciais pela Conta Centralizadora e pelos respectivos direitos decorrentes das Notas Comerciais, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

9.2.1. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) reais) por mês deverão ser, sempre que possível, informados pela Securitizadora à Emissora.

9.3. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora reterá e descontará, por conta e ordem da Emissora, o Fundo de Despesas para fins de pagamento das despesas relacionadas à emissão dos CRI. A Emissora obriga-se a manter o valor mínimo do Fundo de Despesas equivalente a R$ 51.500,00 (cinquenta e um mil e quinhentos reais) na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI, atualizado anualmente, pela variação acumulada do IPCA ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

9.3.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao seu respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, de forma que a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

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

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

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

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

9.3.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.3.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.3.8. Para fins desta Escritura, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora/Conta Arrecadadoras, quais sejam:

1. certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
2. quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou
3. operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Securitizadora, líquida de tributos.

9.3.9. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos do Termo de Securitização.

9.3.9. Em caso de reestruturação das características das Notas Comerciais e dos CRI após a Data de Integralização, será devido à Securitizadora o valor equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados as atividades apresentadas na cláusula 9.3.10.1., corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais) (“Fee de Reestruturação”), sendo que referida remuneração será devida mesmo que a reestruturação não venha se efetivar posteriormente.

9.3.10. O Fee de Reestruturação inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação.

9.3.10.1. Entende-se por “Reestruturação” alterações nas condições das Notas Comerciais e dos CRI relacionadas a: (i) às características das Notas Comerciais e dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência, garantias; (ii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iii) eventos de vencimento ou resgate antecipado das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas às Notas Comerciais e aos CRI e aos Documentos da Securitização também serão consideradas reestruturação.

9.3.11. O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a Reestruturação, ou seja: (i) caso a Reestruturação seja solicitada pela Emissora, esta será a responsável pelo pagamento; (ii) caso a Reestruturação seja solicitada pelos titulares dos CRI, os titulares dos CRI serão os responsáveis pelo pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI; ou (iii) caso a demanda da Reestruturação seja dada pela Securitizadora, na defesa dos interesses dos titulares dos CRI o pagamento será devido pelo patrimônio separado.

9.3.12. O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O Fee de Reestruturação será acrescido do ISS, PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda – IR.

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

1. **CLÁUSULA DÉCIMA – RESPONSABILIDADE DA EMISSORA**

10.1. Compromisso de Manter a Securitizadora Indene de Responsabilidade: A partir da Data de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos documentos da Oferta Restrita; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora; (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Notas Comerciais; e (iv) eventual alteração nos termos dos documentos da Oferta Restrita sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, quando necessário nos termos dessa Escritura de Emissão.

10.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 10.1. acima referente a dano que comprovadamente tenha a Securitizadora tenha sofrido, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o respectivo valor a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas mencionadas acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

1. **CLÁUSULA ONZE - DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

**CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Funchal, nº 263, 4º andar, sala 9, Vila Olímpia

CEP 04551-060, São Paulo/SP

At.: Sérgio Magalhães e Departamento Jurídico

Tel.: 11 2344 2525

E-mail: [smagalhaes@vbirealestate.com](mailto:smagalhaes@vbirealestate.com); legal@vbirealestate.com

(ii) Para a Securitizadora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A**.

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

e-mail: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

(iii) Para o Fundo:

**BREOFIII – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA**

por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

Rua Funchal, 418, 27º andar, Sala D,

CEP 04551-060, São Paulo, SP

At.: Rodrigo Lacombe Abbud / Natalia Landi

Tel.: 11 2344-2525

e-mail: [office@vbirealestate.com](mailto:office@vbirealestate.com) / legal@vbirealestate.com

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio enviado aos endereços acima.
    2. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.
    3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.
  1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  3. Título Executivo Extrajudicial: Esta Escritura de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos II e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos desta Escritura de Emissão.
  4. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
  5. Legislação Aplicável: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  6. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 12 de setembro de 2022.

(*As assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

*[Página de Assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 12 de setembro de 2022]

**CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

**BREOFIII – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA**

Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Nome:**  **CPF:** | **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Nome:**  **CPF:** |

**ANEXO I – GASTOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMPREEDIMENTO** | **MATRICULA** | **RGI** | **PROPRIETÁRIA** | **DESCRIÇÃO DA DESPESA** | **DOCUMENTO** | **DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA** | **DATA DO EFTIVO PAGAMENTO** | **VALOR DO REEMBOLSO** |
| Corporate Garden | 119.966 | 4ª RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo | M.A.R. Mônaco | Aquisição Terreno | Escritra | 26/11/2020 | 26/11/2020 | R$ 16.200.000,00 |
| Corporate Garden | 119.966 | 4ª RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo | M.A.R. Mônaco | Aquisição Terreno | Escritra | 26/11/2020 | 27/10/2020 | R$ 5.400.000,00 |
| Corporate Garden | 119.966 | 4ª RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo | M.A.R. Mônaco | Aquisição Terreno | Escritra | 26/11/2020 | 25/09/2020 | R$ 5.399.800,00 |
| Corporate Garden | 119.966 | 4ª RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo | M.A.R. Mônaco | Aquisição Terreno | Escritra | 26/11/2020 | 25/08/2020 | R$ 5.267.366,67 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | R$ 21.600.000,00 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | R$ 3.400.000,00 |

**ANEXO II - MODELO DE RELATÓRIO TRIMESTRAL**

**RELATÓRIO TRIMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

**CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 61, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 45.448.983/0001-61 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.238.662.909 (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [●] a [●], a Emissoragastou [valor] no Empreendimento [●].

São Paulo, [●] de [●] de [●].

|  |  |
| --- | --- |
| **CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

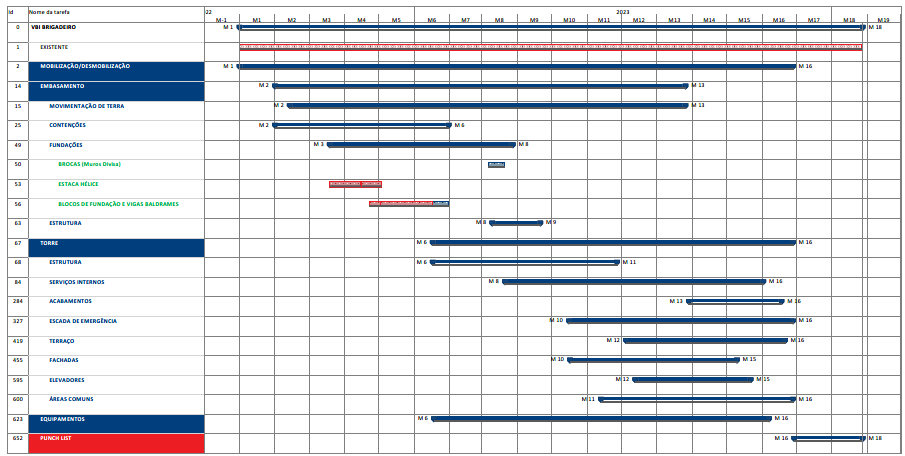
**ANEXO III – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DATA: [●] | | BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | | | | | | Nº: 01 | | |  |
|  |
| Via | |  |
| Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, celebrado em 12 de setembro de 2022 (“Escritura de Emissão”). | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| EMISSORA | | | | | | | | | | |  |
| Emissora: | | | | **CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 4, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.669.395/0001-52 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.492.374. | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| Dados da Emissão | | | | Série | Qtd. | Valor Nominal Unitário | | Valor Nominal Global | | |  |
| Local | Data | Emissão | | R$ | | R$ | | |  |
| São Paulo – | Emissão: 09 de setembro de 2022  Vencimento: 12 de setembro de 2030 | 1ª | | Única | 25.000 | R$ 1.000,00 | | Até R$ 25.000.000,00 | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| FORMA DE PAGAMENTO | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| AMORTIZAÇÃO | | | | | | | JUROS REMUNERATÓRIOS | | | |  |
| Atualização Monetária | | | Forma de Pagamento | | | | Taxa Efetiva | | Forma de Pagamento | |  |
| As Notas Comerciais terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis. | | | A amortização será paga em uma única parcela na Data de Vencimento | | | | 9,75% | | O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 13 de outubro de 2022 e os demais pagamentos serão mensais, conforme cronograma de pagamento indicado no Anexo IV da Escritura de Emissão. | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| Forma: | | | | Nominativas e escriturais; | | | | | | |  |
| Garantias: | | | | Alienação Fiduciária de Quotas e Aval. | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR | | | | | | | | | | |  |
| Nome ou Denominação Social: | | | | | | CPF ou CNPJ: | | | | |  |
| **OPEA SECURITIZADORA S.A**. | | | | | | 02.773.542/0001-22 | | | | |  |
| Endereço: | | | | | N | Complemento: | | | | |  |
| Rua Hungria | | | | | 1.240 | 6º andar, conjunto 62 | | | | |  |
| Bairro: | |  | | Cidade: | UF: | País: | |  | | |  |
| Jardim Europa | |  | | São Paulo | SP | Brasil | |  | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS | | | | | | | | | | |  |
| QUANTIDADE | | [●] | | | | | | | | |  |
| FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO | | | | | | | | | | |  |
| Conforme Escritura de Emissão, as Notas Comerciais subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas após o cumprimento das Condições Precedentes. | | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | | |  |
| ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES | | | | | | | | | | |  |
| Condições:  O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Reunião de Sócios realizada em 12 de setembro de 2022.  São Paulo - SP, [●] de [●] de [●].  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **OPEA SECURITIZADORA S.A**.  Subscritor  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **CORPORATE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  Emissora   |  |  | | --- | --- | | TESTEMUNHAS:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | | | | | | | | | | | |  |

**ANEXO IV – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ANEXO NOTA COMERCIAL** | | | | |
| **#** | **Datas de Pagamento** | **Juros** | **Amortização** | **% Amortizado** |
| 1 | 13/out/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 11/nov/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 13/dez/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 12/jan/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 13/fev/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 13/mar/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 13/abr/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 11/mai/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 13/jun/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 13/jul/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 11/ago/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 13/set/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 11/out/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 14 | 13/nov/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15 | 13/dez/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16 | 11/jan/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17 | 09/fev/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 18 | 13/mar/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 19 | 11/abr/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 20 | 13/mai/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 21 | 13/jun/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 22 | 11/jul/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 23 | 13/ago/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 24 | 12/set/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 25 | 11/out/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 26 | 13/nov/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 12/dez/24 | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 13/jan/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 13/fev/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 13/mar/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 11/abr/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 13/mai/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 12/jun/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 11/jul/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 13/ago/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 11/set/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 13/out/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 13/nov/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 11/dez/25 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 13/jan/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 12/fev/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 12/mar/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 43 | 13/abr/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 44 | 13/mai/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 45 | 11/jun/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 46 | 13/jul/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 47 | 13/ago/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 48 | 11/set/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 49 | 13/out/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 50 | 12/nov/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 51 | 11/dez/26 | Sim | Não | 0,0000% |
| 52 | 13/jan/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 53 | 11/fev/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 54 | 11/mar/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 55 | 13/abr/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 56 | 13/mai/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 57 | 11/jun/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 58 | 13/jul/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 59 | 12/ago/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 60 | 13/set/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 61 | 13/out/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 62 | 11/nov/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 63 | 13/dez/27 | Sim | Não | 0,0000% |
| 64 | 13/jan/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 65 | 11/fev/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 66 | 13/mar/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 67 | 12/abr/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 68 | 11/mai/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 69 | 13/jun/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 70 | 13/jul/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 71 | 11/ago/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 72 | 13/set/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 73 | 11/out/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 74 | 13/nov/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 75 | 13/dez/28 | Sim | Não | 0,0000% |
| 76 | 11/jan/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 77 | 09/fev/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 78 | 13/mar/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 79 | 12/abr/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 80 | 11/mai/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 81 | 13/jun/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 82 | 12/jul/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 83 | 13/ago/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 84 | 13/set/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 85 | 10/out/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 86 | 13/nov/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 87 | 13/dez/29 | Sim | Não | 0,0000% |
| 88 | 11/jan/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 89 | 13/fev/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 90 | 13/mar/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 91 | 11/abr/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 92 | 13/mai/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 93 | 13/jun/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 94 | 11/jul/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 95 | 13/ago/30 | Sim | Não | 0,0000% |
| 96 | 12/set/30 | Sim | Sim | 100,0000% |

**ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**



**ANEXO VI – DESPESAS DOS CRI**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Despesas Flat** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Flat** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up** | **Valor Bruto** | **Empresa Recebedora** |
| Taxa de Estruturação | Flat | R$ 750.000,00 | 19,53% | R$ 932.024,36 | Galápagos |
| Coordenador Líder | Flat | R$ 20.000,00 | 9,65% | R$ 22.136,14 | Opea |
| Taxa de Emissão | Flat | R$ 60.000,00 | 9,65% | R$ 66.408,41 | Opea |
| Taxa de Administração | Mensal | R$ 4.000,00 | 19,53% | R$ 4.970,80 | Opea |
| Assessor Legal | Flat | R$ 100.000,00 | 6,15% | R$ 106.553,01 | TCMB |
| Agente Fiduciário (Implantação) | Flat | R$ 15.000,00 | 12,65% | R$ 17.172,30 | Oliveira Trust |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 10.000,00 | 12,65% | R$ 11.448,20 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Registro Lastro | Flat | R$ 5.000,00 | 16,33% | R$ 5.975,86 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Mensal | R$ 600,00 | 16,33% | R$ 717,10 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Mensal | R$ 400,00 | 16,33% | R$ 478,07 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R$ 120,00 | 0,00% | R$ 120,00 | VACC |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 7.250,00 | 0,00% | R$ 7.250,00 | B3 |
| B3: Taxa de Registro do Lastro | Flat | R$ 250,00 | 0,00% | R$ 250,00 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 183,25 | 0,00% | R$ 183,25 | B3 |
| B3: Custódia do Lastro | Mensal | R$ 275,00 | 0,00% | R$ 275,00 | B3 |
| Taxa de Fiscalização | Flat | R$ 7.500,00 | 0,00% | R$ 7.500,00 | CVM |
| Total |  |  |  | R$ 1.196.223,86 |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up** | **Valor Bruto** | **Empresa Recebedora** |
| Taxa de Administração | Mensal | R$ 4.000,00 | 19,53% | R$ 4.970,80 | OPEA |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 10.000,00 | 12,65% | R$ 11.448,20 | Oliveira trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Mensal | R$ 600,00 | 16,33% | R$ 717,10 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Mensal | R$ 400,00 | 16,33% | R$ 478,07 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R$ 120,00 | 0,00% | R$ 120,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Mensal | R$ 275,00 | 0,00% | R$ 275,00 | B3 |
| Total |  |  |  | R$ 30.770,54 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes Anualizadas** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up** | **Valor Bruto** | **Prestador** |
| Taxa de Administração | Anual | R$ 48.000,00 | 19,53% | R$ 59.649,56 | OPEA |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 10.000,00 | 12,65% | R$ 11.448,20 | Oliveira trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Anual | R$ 7.200,00 | 16,33% | R$ 8.605,23 | Vórtx |
| Escriturador Nota Comercial | Anual | R$ 4.800,00 | 16,33% | R$ 5.736,82 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Anual | R$ 3.300,00 | 0,00% | R$ 3.300,00 | B3 |
| Total |  |  |  | R$ 102.941,19 |  |