CRI Mitre Pinheiros - Escritura de Novação e Confissão de Dívida (v.final)

**ESCRITURA PÚBLICA DE NOVAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA**

**S A I B A M,** quantos esta pública escritura de novação e confissão de dívida (“Escritura”) virem que, aos **21 (vinte e um)** dias do mês de **março**, do ano de **2023 (dois mil e vinte e três)**, nesta cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no prédio sito na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, onde a chamado vim, perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: na qualidade de credora, doravante denominado simplesmente **“CREDORA”**, **MTR – 38 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no **CNPJ sob o n° 39.684.672/0001-07**, com seu Instrumento Particular de Constituição, datado de 01/10/2020, e arquivado na Junta Comercial de São Paulo (“Jucesp”) sob o **NIRE 35236531459**, em sessão de 05/11/2020, a sociedade está autorizada a sociedade realizar essa operação, ‘cláusula quarta’ e tendo sua representação pela ‘cláusula sexta’ do citado instrumento, documento esse que ficam arquivado nestas Notas, **sob nº** **473/2023,** sendo neste ato, representada por seu administrador, **FABRICIO MITRE**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.360.230-8-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da sociedade que ora representa; de outro lado, na qualidade de devedora, doravante denominada **“DEVEDORA”**, **MTR – 43 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no **CNPJ sob o n° 42.742.009/0001-18**, com seu Instrumento Particular de Constituição, datado de 01/07/2021 e arquivado na Junta Comercial de São Paulo (“Jucesp”) sob o **NIRE 35237470101**, em sessão de 16/07/2021, a sociedade está autorizada a sociedade realizar essa operação nos termos da ‘cláusula quarta’, e tendo sua representação pela ‘cláusula sexta – administração” do citado instrumento, documento esse que fica arquivado nestas Notas, **sob nº** **474/2023,** sendo neste ato, representada por seu administrador, **FABRICIO MITRE**, acima mencionado e qualificado; e ainda, na qualidade de fiadora, doravante denominada **“FIADORA”**, **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no **CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65**, com seu contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35300547144, e demais alterações, sendo sua última alteração realizada em 20 de dezembro de 2022 através da Ata da Assembleia Geral Extraordinária e Consolidação do Estatuto Social, arquivada na JUCESP sob o nº 2.663/23-5 em sessão de 06/01/2023, nos termos dos itens **(vii – eleição de diretoria)** e **(viii – prazo de mandato)** a atual diretoria foi eleita através da Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada aos 28/11/2019, registrada na JUCESP sob nº 3.324/20-5 em sessão de em 07/01/2020, (documentos esses que ficam arquivados nestas Notas, **sob nº** **475/2023**), sendo neste ato, representada por seu diretor presidente, **FABRICIO MITRE**, acima mencionado e qualificado; e, finalmente, na qualidade de interveniente anuente, doravante denominada **“INTERVENIENTE ANUENTE”**, **TRUE SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no **CNPJ sob o nº 12.130.744/0001‑00**, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, JUCESP sob **NIRE nº 35.300.444.957**, e demais alterações, sendo seu último Estatuto Social, arquivado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de janeiro de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 27.094/23-6 em sessão de 20 de janeiro de 2023, e tendo sua atual diretoria sido eleita, nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de dezembro de 2023, arquivada na referida JUCESP, sob nº 1.702/23-3, documentos esses arquivados nestas notas, **sob nº 476/2023**, estando autorizada a realizar essa operação, nos termos do artigo terceiro do seu estatuto social, e tendo sua representação, conforme disposto no artigo 21, item “c” do citado estatuto, sendo representada neste ato, por sua diretora, **KARINE SIMONE BINCOLETTO**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 33.317.575-SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 350.460.308-96, e por seu procurador, **RODRIGO BRAGATTO MOURA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 13.124.460-48-SSP/BA e inscrito no CPF sob nº 035.428.795-84, ambos residentes e domiciliados nesta capital, e com endereço comercial na sede da empresa que ora representam, sendo sua diretora eleita nos termos da citada Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de dezembro de 2023, e seu procurador, nos termos da procuração lavrada no **livro nº 3430**, **folhas 129/131** em **24/01/2023** do **2º Tabelião de Notas desta Capital**, que fica arquivada nestas notas, **sob nº 114/2023**. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, através dos documentos acima referidos, do que dou fé. E, então, pelas Partes contratantes, falando cada qual por sua vez, foi-me dito; **CREDORA** e **DEVEDORA** doravante denominados em conjunto como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”). Os presentes foram reconhecidos como sendo os próprios, conforme documentação acima apresentada. Assim, falando cada uma das Partes por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito o seguinte: **CONSIDERANDO QUE:** **(i)** foi lavrada, nesta data e Notas, a “*Escritura de Venda e Compra – Imóveis – Rua Capote Valente nºs 870 e 874, 862, 860, 876, 882, 884, 886, 894 e 374”*, no ***Livro nº \_\_, Página nº \_\_*** (“Escritura de Venda e Compra”), pela qual a **CREDORA** vendeu à **DEVEDORA** os seguintes imóveis: (i) Rua Capote Valente, nºs 870 e 874, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 69.286,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (ii) Rua Capote Valente, nº 862, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 98.355,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (iii) Rua Capote Valente, nº 860, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 53.311,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (iv) Rua Capote Valente, nº 876, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 19.050,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (v) Rua Capote Valente, nº 882, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 83.381,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (vi) Rua Capote Valente, nº 884, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 3.406,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (vii) Rua Capote Valente, nº 886, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 85.397,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** (viii) Rua Capote Valente, nº 894, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 1.070,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP;** e, (ix) Rua Capote Valente, nº 374, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 95.074,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“IMÓVEIS”). A aquisição dos IMÓVEIS foi realizada pelo preço de **R$52.629.069,52 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e vinte e nove mil, sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)** (“Preço de Aquisição”), integralmente pago no ato da Escritura de Venda e Compra, da seguinte forma: **(i)** **R$14.129.069,52 (quatorze milhões, cento e vinte e nove mil, sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)** foi pago à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade da **CREDORA; e (ii) R$38.500.000,00 (trinta e oito milhões e quinhentos mil reais)** (“Parcela Securitização”) mediante a entrega, pela **DEVEDORA** à **CREDORA**, de uma nota promissória no mesmo valor, com vencimento nesta data (“NP”); e **(iii)** as Partes, de livre e comum acordo, resolvem novar as condições de pagamento da Parcela Securitização e, consequentemente, substituir e inutilizar a NP, de acordo com as cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA –** **DA NOVAÇÃO E DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** **–** **1.1.** Em ato contínuo à lavratura da Escritura de Venda e Compra, as Partes, de mútuo e comum acordo, resolvem novar as condições de pagamento da Parcela Securitização. **1.1.1.** Para que não restem dúvidas, as Partes esclarecem que **(i)** a aquisição dos IMÓVEIS foi efetuada pelo Preço de Aquisição, que foi pago em parte à vista, e a parte equivalente à Parcela Securitização através da NP,com vencimento à vista. **1.2.** Assim, pela presente Escritura e na melhor forma de direito, a **CREDORA** e a **DEVEDORA** concordam em novar a dívida correspondente à Parcela Securitização (“Dívida”), inutilizar a NP no valor da Dívida e substituir tal obrigação de pagamento prevista na NP pela forma de pagamento prevista nesta Escritura, em especial o previsto no Anexo I desta Escritura (ao final transcrito), e nos documentos celebrados no âmbito de uma operação de securitização (“Operação de Securitização”), razão pela qual a Parcela Securitização será paga à vista, pela **INTERVENIENTE ANUENTE** à **CREDORA,** e a **INTERVENIENTE ANUENTE** receberá o valor aqui adiantado em determinadas parcelas a serem pagas pela **DEVEDORA** na periodicidade e nos termos previstos no Anexo I à presente Escritura, observado que o valor da Parcela Securitização, a ser pago no cronograma previsto no Anexo I, serácorrigido e atualizado nos termos do Anexo I à presente Escritura, com o que a **CREDORA** desde já concorda, inclusive, com a obrigação de pagamento da **DEVEDORA** estar atrelada à liquidação da Operação de Securitização e não mais à NP. **1.3.** Ainda no âmbito da Operação de Securitização, será celebrado o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”), que contará com fiança da Fiadora, por meio do qual a **CREDORA**, com anuência da **DEVEDORA**, irá ceder onerosamente à **INTERVENIENTE ANUENTE** os créditos imobiliários correspondentes à Parcela Securitização, em relação aos quais a **INTERVENIENTE ANUENTE** emitirá cédula de crédito imobiliário e vinculará aos certificados de imobiliários da 1ª série da 136ª emissão da **INTERVENIENTE ANUENTE**, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97, ficando a **CREDORA**, nos termos do Contrato de Cessão, completamente isenta de toda e qualquer responsabilidade pelo pagamento do crédito cedido ou por qualquer outro valor ou responsabilidades relativos à Parcela Securitização, a qual permanecerá de inteira responsabilidade da **DEVEDORA**. **1.4.** O valor da Parcela Securitização previsto no Contrato de Cessão, referente à cessão dos Créditos Imobiliários, será pago pela **INTERVENIENTE ANUENTE** à **CREDORA**, quando da liquidação da Operação de Securitização, nos termos previstos no Anexo I, servindo o comprovante de transferência bancária em favor da **CREDORA** como recibo de pagamento. **1.5.** Em decorrência do quanto previsto no item 1.4, acima, as Partes outorgar-se-ão entre si a mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação do Preço de Aquisição quando do devido crédito do montante referente à Parcela Securitização na conta corrente de titularidade da **CREDORA**, para nada mais reclamarem uma da outra a qualquer tempo em relação ao Preço de Aquisição. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO – 2.1.** À **CREDORA** será permitido ceder a totalidade dos créditos decorrentes da Parcela Securitização, sem a necessidade de qualquer autorização pela **DEVEDORA,** em favor de companhia securitizadora de créditos imobiliários, observado o dever da **CREDORA** de comunicar a **DEVEDORA** quando da referida cessão, na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil. **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS** – **3.1.** Os termos iniciados em maiúscula nesta Escritura têm os significados atribuídos acima e/ou no Contrato de Cessão. **3.2.** Esta Escritura obriga e vincula as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título. **3.3.** Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável pelas Partes, que renunciam a todo e qualquer direito de arrepender-se de tê-la celebrado. **3.4.** Todas e quaisquer comunicações ou notificações a serem feitas entre as Partes deverão ser feitas mediante o envio de correspondência escrita e entregue nos endereços constantes do Preâmbulo desta Escritura, ou através de e-mail, com comprovante de recebimento, para os endereços eletrônicos oportunamente indicado pelas Partes. **CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS** **– 4.1.** Qualquer alteração ou aditamento aos termos da presente Escritura somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por elas. **4.2.** A presente Escritura corresponde ao acordo integral celebrado pelas Partes com relação a seu objeto, prevalecendo seus termos e disposições sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos mantidos anteriormente entre elas, expressos ou implícitos, verbais ou escritos, assinados ou não, referentes às condições aqui estabelecidas. **4.3.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas, a qualquer título. Esta Escritura será interpretada, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição. **4.4.** A **DEVEDORA** **(a)** **declara expressamente sob responsabilidade da Lei,** que inexistem feitos ajuizados fundados em ações reais, pessoais ou reipersecutórias, objetivando total ou parcialmente o objeto deste instrumento, **(b) apresenta e foi verificado neste ato:** **(b.1)** **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, emitida às 23:12:18 do dia 19/03/2023, **válida até 15/09/2023**, com código de controle da certidão: **5966.816D.E1A9.D262**, arquivada nestas Notas, **sob nº 151/2023**, expedida em nome da **DEVEDORA,** da qual o **CREDORA** tomou conhecimento**; (b.2)** **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS,** sob nº **11732424/2023**, expedida em 20/03/2023, com **validade até 16/09/2023**, arquivada nestas Notas, **sob nº 441/2023**, expedida em nome da **DEVEDORA,** da qual o **CREDORA** tomou conhecimento; **(b.3)** a **certidões de propriedade, com negativas de ônus e alienações**, nos termos da Lei nº 7.433/85, e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86, arquivada nestas Notas, **sob o nº 825/2023**, assim como, apresentam a **Certidão Conjunta Negativa de Tributos Imobiliários**, arquivada nestas Notas, **sob o nº 373/2023**, dispensando, outrossim, o arquivamento dos demais documentos aludidos naquela Lei; e **(c)** **CERTIDÃO NEGATIVA DE INDISPONIBILIDADE – CÓDIGO HASH**: \_\_\_\_\_\_\_. **4.5** A **DEVEDORA**, **declara expressamente sob responsabilidade da Lei,** que inexistem feitos ajuizados fundados em ações reais, pessoais ou reipersecutórias, objetivando total ou parcialmente o objeto deste instrumento. **CLÁUSULA QUINTA - DO FORO – 5.1.** As Partes elegem o foro desta Capital do Estado de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas surgidas da interpretação desta Escritura e de suas Cláusulas. **ANEXO I. descrição dos créditos imobiliários e Condições de Pagamento das parcelas da parcela securitização. Definições. “Valor Nominal dos Créditos Imobiliários”:** R$38.500.000,00 (trinta e oito milhões e quinhentos mil reais). **“Data de Pagamento”:** cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários prevista na seção “Cronograma de Pagamento da Parcela Securitização” abaixo. **“Data de Vencimento”:** a última Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários. **“Data de Integralização”:** conforme definido no Termo de Securitização. **“Data de Aniversário”:** conforme definido no Termo de Securitização. **“Período de Capitalização”:** **(i)** para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários, exclusive, e **(ii)** para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data da recompra total dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão). **Cronograma de Pagamento da Parcela Securitização:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Data de pagamento | Juros | Amortização | Incorpora juros | Taxa de amortização (Tai) |
| 0 |  |  |  |  |  |
| 1 | 25/04/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 2 | 26/05/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 3 | 27/06/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 4 | 26/07/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 5 | 28/08/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 6 | 26/09/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 7 | 26/10/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 8 | 27/11/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 9 | 26/12/23 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 10 | 26/01/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 11 | 26/02/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 12 | 25/03/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 13 | 25/04/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 14 | 27/05/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 15 | 25/06/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 16 | 26/07/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 17 | 27/08/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 18 | 25/09/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 19 | 28/10/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 20 | 26/11/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 21 | 26/12/24 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 22 | 28/01/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 23 | 25/02/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 24 | 26/03/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 25 | 25/04/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 26 | 27/05/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 27 | 25/06/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 28 | 28/07/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 29 | 26/08/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 30 | 25/09/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 31 | 28/10/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 32 | 25/11/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 33 | 26/12/25 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 34 | 27/01/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 35 | 24/02/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 36 | 26/03/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 37 | 27/04/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 38 | 26/05/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 39 | 25/06/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 40 | 28/07/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 41 | 26/08/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 42 | 25/09/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 43 | 27/10/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 44 | 25/11/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 45 | 28/12/26 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 46 | 26/01/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 47 | 23/02/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 48 | 25/03/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 49 | 27/04/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 50 | 25/05/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 51 | 25/06/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 52 | 27/07/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 53 | 26/08/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 54 | 27/09/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 55 | 26/10/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 56 | 25/11/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 57 | 28/12/27 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 58 | 26/01/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 59 | 22/02/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 60 | 28/03/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 61 | 25/04/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 62 | 26/05/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 63 | 27/06/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 64 | 26/07/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 65 | 28/08/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 66 | 26/09/28 | Não | Não | Não | 0,000% |
| 67 | 26/10/28 | Sim | Sim | Não | 100,0000% |

**Atualização Monetária:** O Valor Nominal dos Créditos Imobiliários ou o saldo do Valor Nominal dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, pela variação mensal positiva do INCC-DI, de forma exponencial, calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (em cada Data de Aniversário, conforme definida abaixo), desde a primeira Data de Integralização, conforme definido no Termo de Securitização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários”).

**VNa = VNe × C**

onde:

VNa: Valor Nominal Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe: Valor Nominal na data de integralização dos CRI ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C: fator acumulado das variações mensais positivas do INCC-DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

n: número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro.

K: número de ordem de NIk, variando de 1 até n.

: Valor do número-índice do INCC-DI referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário.

: valor do número-índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”.

dup: Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro, observado que na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido 3 (três) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut: Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo que para a primeira Data de Aniversário, o “dut” será igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis, sendo também “dut” um número inteiro.

Sendo que:

i) a aplicação do INCC-DI incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

ii) o número-índice do INCC-DI deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo FGV;

iii) excepcionalmente na primeira Data de Aniversário dos Créditos Imobiliários deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 3 (três) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas acima.

Caso o INCC-DI, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do pagamento dos Créditos Imobiliários ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada assembleia geral de titulares de CRI para sua definição, observadas as estipulações do Termo de Securitização, sendo que o índice definido em assembleia geral de titulares de CRI será aplicado a esta Escritura. A aplicação do INCC-DI ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento da presente Escritura ou qualquer outra formalidade. A Atualização Monetária apurada acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal dos Créditos Imobiliários ou Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários, se for o caso), em cada Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários. **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

**J=[VNa × (Fator de Juros-1)]**

J: Valor unitário dos Juros Remuneratórios na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

*Spread*: 11,5000.

Dup: é o número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), considerando ainda que, para o 1º (primeiro) “dup”, deverá ser considerado um prêmio de 3 (três) Dias Úteis, sendo “dup” um número inteiro.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devidos um prêmio equivalente ao produtório do “Fator Juros” de 3 (três) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante acima. Para fins dessa seção, define-se “Período de Capitalização”, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na respectiva primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento. Os Juros Remuneratórios apurados a cada Período de Capitalização serão automaticamente incorporados ao Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários (ou saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso) em cada Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários. (FIM ANEXO I). Assim o disseram, dou fé. A pedido das Partes lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li, leram e por acharem-na conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dou fé. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária – DOI.- Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**Moisés Cabral da Silva**), escrevente habilitado a digitei. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**José Solon Neto**), Tabelião Substituto, a subscrevo e assino.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FABRICIO MITRE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

KARINE SIMONE BINCOLETTO

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RODRIGO BRAGATTO MOURA