**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Celebrado entre

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*como Emissora*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*como Credora*

*como Avalistas*

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.;**

**ABRÃO MUSZKAT;**

*como Intervenientes Anuentes*

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; e**

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Datado de 24 de março de 2023.

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**I – PARTES**

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

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora” ou “Tamarindo”);

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de avalistas,

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, CEP 04543-000**,** inscrita no CNPJ sob o nº11.284.204/0001 18, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“You Inc”);

**ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.935.505-9 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o nº 030.899.598-87, casado sob o regime de separação completa de bens (“Abrão” ou “Avalista PF”, quando em conjunto com os Avalistas PJ, os “Avalistas”);

Na qualidade de intervenientes anuentes,

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 41.115.026/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE do Empreendimento”);

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o nº 19.613.930/0001-49, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Kallas”).

(sendo a Emissora, a Credora, os Avalistas e a SPE do Empreendimento denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**RESOLVEM** celebrar este “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*” (“Escritura de Emissão” ou “Escritura”), a qual será regida pelas seguintes cláusulas e condições.

**II – CLÁUSULAS:**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÕES**
   1. Aprovações Societárias P3BR Macuco: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios, realizada em 23 de março de 2023, a ser arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP” e “Ata da Aprovação Societária Emissora”, respectivamente), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida).
   2. Aprovações Societárias You Inc: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 23 de março de 2023, a ser arquivada na JUCESP (“Ata da Aprovação Societária You Inc”), na qual foram deliberadas as condições da outorga do Aval (abaixo definido).
   3. Aprovações Societárias Tamarindo: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios, realizada em 23 de março de 2023, a ser arquivada na JUCESP (“Ata da Aprovação Societária Tamarindo”, quando em conjunto com a Ata da Aprovação Societária You Inc, as “Atas das Aprovações Societárias Avalistas”), na qual foram deliberadas as condições da outorga do Aval (abaixo definido).
   4. Aprovações Societárias SPE do Empreendimento: A outorga da Alienação Fiduciária Terreno (conforme abaixo definida) ocorrerá com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios, que deverá ser realizada e protocolada na JUCESP na data da lavratura da Escritura de Compra e Venda (“Ata da Aprovação Societária Turrialba”, quando em conjunto com as Atas das Aprovações Societárias Avalistas e a Ata da Aprovação Societária Emissora as “Atas das Aprovações Societárias”).
   5. Emissão: A presente emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada (“Emissão”), será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei 14.195”), bem como em observância aos requisitos previstos na Cláusula Segunda, abaixo.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS** 
   1. Requisitos: A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

* + 1. Arquivamento das Atas das Aprovações Societárias: As Atas das Aprovações Societárias serão devidamente arquivadas na JUCESP, sendo dispensada a publicação das referidas Atas das Aprovações Societárias, com exceção da Ata da Aprovação Societária You Inc, a qual deverá ser publicada nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). Fica estabelecido que cópias eletrônicas (*pdf*) contendo a chancela digital da JUCESP das Atas das Aprovações Societárias deverão ser encaminhadas para a Credora e para a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

* + 1. Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba: O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba (abaixo definido) deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos da sede das partes e dos intervenientes ali signatários (“Cartório de RTD”), até a Primeira Data de Integralização (definido abaixo). Adicionalmente, o instrumento de alteração contratual da SPE do Empreendimento (“Alteração Contratual Oneração das Quotas Turrialba”), formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba (definida abaixo) será arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) até a Primeira Data de Integralização.
    2. Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco: O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco (abaixo definido) deverá ser registrado no Cartório de RTD, até a Primeira Data de Integralização (definido abaixo). Adicionalmente, o instrumento de constituição ou alteração contratual, conforme o caso, da P3BR Macuco (“Alteração Contratual Oneração das Quotas P3BR Macuco”, quando em conjunto com a Alteração Contratual Oneração das Quotas Turrialba, a “Alteração Contratual Oneração das Quotas”), formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco (definida abaixo) será arquivado na JUCESP até a Primeira Data de Integralização.
    3. Celebração e Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno: O Contrato de Alienação Fiduciária Terreno (abaixo definido) deverá ser celebrado na mesma data lavratura da escritura pública de compra e venda, formalizando a aquisição do Terreno em nome da SPE do Empreendimento (“Escritura de Compra e Venda”) e **(A)** prenotado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (“Cartório de RGI”) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da Escritura de Compra e Venda do Terreno no Cartório de RGI; e **(B)** registrado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da prenotação no Cartório de RGI, prorrogáveis uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias caso, uma vez prenotado, (B.1) o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno, esteja sob análise do Cartório de RGI ou (B.2) o Cartório de RGI tenha feito exigências e a Emissora esteja tomando as medidas cabíveis para saná-las temprestivamente mantendo-se a prenotação original ou renovando-o.
    4. Celebração e Registro do Contrato de Cessão Fiduciária: O Contrato de Cessão Fiduciária (abaixo definido) deverá ser celebrado e protocolado no Cartório de RTD observados os prazos descritos nas Cláusulas 4.6.1. e 4.6.2 abaixo.
    5. Celebração e Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades: O Contrato de Alienação Fiduciária Unidades (abaixo definido), caso celebrado, deverá ser celebrado e prenotado no Cartório de RGI observados os prazos descritos na Cláusula 4.6.2 abaixo. O Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, caso celebrado, deverá ser registrado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da prenotação no Cartório de RGI, prorrogáveis uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias caso, uma vez prenotado, **(A)** o Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, esteja sob análise do Cartório de RGI; ou **(B)** o Cartório de RGI tenha feito exigências e a Emissora esteja tomando as medidas cabíveis para saná-las tempestivamente mantendo-se a prenotação original ou renovando-o.
    6. 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 na CVM ou na ANBIMA.
    7. 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 Credora, 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, hipótese na qual o presente instrumento deverá ser aditado para refletir os dados do novo credor.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
   1. Objeto Social da Emissora: A Emissora tem por objeto social: (a) aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e/ou administração, diretamente ou através de sociedades de proposito específico, de terrenos e/ou imóveis na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e outras áreas na vizinhança da Cidade de São Paulo Estado de São Paulo e outras áreas do Brasil, praticando para tanto, todos os atos necessários para essa finalidade; e (b) participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.
   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 R$ 26.667.000,00 (vinte e seis milhões e seiscentos e sessenta e sete mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão").
   5. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio desta Escritura serão destinados, por ela ou por suas controladas, para (a) reembolso de parte dos gastos incorridos pela SPE do Empreendimento referentes à aquisição do terreno objeto das matrículas nº 86.014, 86.015 e 225.947 do Cartório de RGI (“Terreno”) adquirido para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário na modalidade de incorporação (“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 (abaixo definida) (“Destinação Reembolso”); e (B) a aquisição do Terreno pela SPE do Empreendimento e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário constante no Anexo II a esta Escritura (“Cronograma da Destinação de Recursos” e “Destinação Futura”, respectivamente, esta, quando em conjunto com Destinação Reembolso, “Destinação de Recursos”). Os recursos da Destinação Futura serão pagos diretamente em favor do Vendedor (conforme definido abaixo), por conta e ordem da Tamarindo e da P3BR Macuco em virtude do aumento de capital na SPE do Empreendimento (“Aumento de Capital”) e da aquisição do Terreno pela SPE do Empreendimento respectivamente.

* + 1. A Emissora declara que é sócia da SPE do Empreendimento cuja destinação será realizada com os recursos deste Termo, e assume a obrigação de manter-se como sócia da SPE do Empreendimento até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos oriundos das Notas Comerciais.
    2. A presente Escritura de Emissão poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação pela Credora ou em assembleia especial de titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção à ser destinada ao Empreendimento Imobiliário, por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação de Recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI.
    3. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Emissora encaminhou previamente às assinaturas desta Escritura ao Agente Fiduciário, com cópia para a Credora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I à presente Escritura, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 2.675.000,00 (dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais). Ademais, neste caso específico, a Emissora **declara e certifica** por meio da presente Escritura que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.
    4. Para fins de comprovação da Destinação Futura relativa à aquisição do Empreendimento Imobiliário, a Emissora deverá enviar ao Agente fiduciário, com cópia para a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da lavratura da Escritura de Compra e Venda, cópia da Escritura de Compra e Venda, comprovante de pagamento do preço de aquisição e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do registro da aquisição nas matrículas do Terreno, cópia das referidas matrículas. Sendo certo que a Securitizadora liberará os valores conforme disposto na Cláusula 4.11.3.1 desta Escritura de Emissão.
    5. A Emissora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme Cronograma da Destinação de Recursos, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação de Recursos, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral Destinação Futura nos termos da Cláusula 3.5.12 abaixo. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação de Recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral Destinação de Recursos nos termos da Cláusula 3.5.12 abaixo.
    6. A comprovação da Destinação Futura relativa ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário na forma da Cláusula 3.5 acima será, exclusivamente, feita por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo III desta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, bem como acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, incluindo o envio dos respectivos contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais / faturas / comprovantes de pagamento, termos de quitação, entre outros documentos relacionados à Destinação dos Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação incorrida no semestre anterior, obrigando-se a Emissora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Credora, semestralmente a contar da Data de Emissão disposta no Termo de Securitização no dia 30 dos meses de janeiro e julho relativo aos períodos findos em dezembro e junho ("Data de Verificação", sendo a primeira verificação em 30 de julho de 2023), até a data de vencimento final dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos pela Emissora no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

* + 1. A Emissora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que o Agente Fiduciário for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação de Recursos por meio de envio 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 das Notas Comerciais.
    2. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Emissora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que recebida pelo Agente Fiduciário. Os documentos que comprovem a Destinação de Recursos deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Emissora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.
    3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos na Cláusula 3.5.3 acima comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo no caso previsto nas cláusulas 3.5.3 e 3.5.4 ou, ainda, em caso de alteração da norma em que implete na obrigação de divulgação dos dados da Destinação dos Recursos.
    4. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Credora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Credora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.
    5. Os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.
    6. A Emissora obriga-se a comprovar a Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, permanecendo aplicável ainda que as Notas Comerciais sejam objeto de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definidos).
    7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão.
    8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário. A partir do início das obras do Empreendimento Imobiliário a Emissora se obriga a contratar uma empresa gerenciadora especializada para envio de relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento Imobiliário à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até o último dia útil de cada mês, não sendo necessária validação pela Credora neste sentido. A Emissora poderá optar entre a contratação das seguintes empresas, sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI: Monitore Engenharia e Planejamento Ambiental Ltda, OGFI Outsourcing e Governanca Financeira Ltda. e Tallento Engenharia Ltda.
    9. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a esta Escritura, de novos empreendimentos imobiliários, além do inicialmente previstos nesta Escritura, desde que aprovado em assembleia especial de titulares de CRI observados os quóruns do Termo de Securitização.
    10. Na hipótese de inclusão de imóveis adicionais à Destinação Futura, conforme Cláusula 3.5.10 acima, qualquer alteração quanto ao percentual dos recursos a serem destinados a cada um dos imóveis deverá ser precedido de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização.
  1. Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais da presente Emissão, em conjunto com as Notas Comerciais 2 (definida abaixo) serão vinculadas à 121ª emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Credora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 121ª (Centésima Vigésima Primeira)* *Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, a ser celebrado pela Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de garantia firme de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser coordenada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”).
     1. A Emissora tem ciência e concorda que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, desde que as Condições Precedentes (conforme abaixo definido) sejam implementadas ou renunciadas por escrito, os recursos devidos à Securitizadora em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, das Garantias, bem como a Conta Centralizadora (conforme abaixo definidos):

1. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
2. permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado;
4. estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
5. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
6. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.
   * 1. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, somente conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia especial de titulares de CRI.
     2. Fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): (i) essa Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, caso celebrado, nos termos da Cláusula 4.6.2 abaixo; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 121ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Emissora e os Avalistas (“Contrato de Distribuição”); (viii) o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*” (“Escritura de Emissão 2” e “Notas Comerciais 2”, respectivamente, quando em conjunto com esta Nota Comercial 1, as “Notas Comerciais CRI”); (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco; (x) os boletins de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais CRI; (xi) as declarações de investidor profissional; (xii) material publicitário bem como documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (xiii) o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”); (xiv) o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”); e (xv) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e (xvi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.
7. **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS**
   1. Quantidade. Serão emitidas 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) notas comerciais (“Notas Comerciais” ou “Notas Comerciais 1”).
   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. Local e Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 29 de março de 2023 (“Data de Emissão”) e o local de emissão, a cidade de São Paulo/SP.
   4. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.821 (mil, oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 23 de março de 2028 (“Data de Vencimento”).
   5. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
   6. Garantias: Em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Notas Comerciais CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido nas Notas Comerciais CRI; e (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Emissora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, efetivamente comprovados; (“Obrigações Garantidas Notas Comerciais” ou “Obrigações Garantidas”):
8. os Avalistas outorgarão a garantia de Aval (definido abaixo), nos termos desta Escritura de Emissão e da Escritura de Emissão 2;
9. a alienação fiduciária do Terreno e das Unidades (conforme abaixo definido), sendo a garantia firmada nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*”, a ser celebrado pela a P3BR Macuco, a Tamarindo, a Securitizadora e a SPE do Empreendimento (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno” e “Alienação Fiduciária Terreno” respectivamente), observado o disposto nas Cláusulas 4.6.1. e 4.6.2. abaixo;
10. a alienação fiduciária das quotas de emissão da SPE do Empreendimento e de titularidade da P3BR Macuco e da Tamarindo, representativas de 75% (setenta e cinco por cento) das cotas de emissão da SPE do Empreendimento (as “Quotas Alienadas Turrialba”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”* a ser celebrado entre a P3BR Real Estate, a Tamarindo, e a Kallas (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba” e “Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba”, respectivamente);
11. a alienação fiduciária das quotas de emissão da P3BR Macuco e de titularidade da **P3BR REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.337.486/0001-06 (“P3BR Real Estate”), representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da P3BR Macuco (as “Quotas Alienadas P3BR Macuco”, quando em conjunto com as Quotas Alienadas Turrialba, as “Quotas Alienadas”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”* a ser celebrado entre a P3BR Macuco, a Tamarindo, a P3BR Real Estate e a Credora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco” e “Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco”, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba, “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente);
12. observado o disposto nas Cláusulas 4.6.1. e 4.6.2. abaixo será constituída a cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades (conforme abaixo definido) sendo a garantia firmada nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Outras Avenças*”, a ser celebrado pela P3BR Macuco e pela Tamarindo, a Securitizadora e a SPE do Empreendimento, nos termos da minuta constante do Anexo VIII (“Direitos Creditórios Comercialização Unidades”, “Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária Unidades”, quando em conjunto com o Aval, Alienação Fiduciária Terreno, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária Unidades, as “Garantias”).

* + 1. A garantia relacionada à Alienação Fiduciária Terreno será automaticamente convertida para alienação fiduciária de parte das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, a serem escolhidas pela P3BR Macuco e pela Tamarindo previamente ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário no Cartório do RGI (“Alienação Fiduciária Unidades”, “Unidades” e “Memorial de Incorporação”, respectivamente), sendo certo que as demais unidades do Empreendimento Imobiliários que não venham a ser escolhidas serão automaticamente desconsideradas da Operação pela Securitizadora, bem como não deverão ser referenciadas no Anexo IX do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades, sem a necessidade da aprovação perante assembleia especial de titulares de CRI, de modo que não integrarão a garantia de Alienação Fiduciária Unidades. Adicionalmente, nesse caso, o Contrato de Cessão Fiduciária será protocolado no Cartório de RTD em até 30 (trinta) dias contados da data do Lançamento do Empreendimento, caso não ocorra a hipótese prevista na Cláusula 4.6.2. abaixo.
       1. Por “Lançamento do Empreendimento” entende-se a data em que houver a comercialização da primeira unidade do Empreendimento Imobiliário e o recebimento de referida unidade pelo terceiro adquirente.
       2. A partir da constituição da Alienação Fiduciária Unidades, deverá ser observada a seguinte proporção de Unidades alienadas em garantia das Obrigações Garantidas: a cada 9 (nove) unidades comercializadas do Empreendimento Imobiliário 1 (uma) unidade deverá ser objeto da Alienação Fiduciária Unidades e da Cessão Fiduciária.
    2. Caso o Cartório de RGI: (a) condicione o registro do Memorial de Incorporação à liberação da Alienação Fiduciária Terreno; e/ou (b) não concorde com a transferência do gravame relacionado à Alienação Fiduciária Terreno para as Unidades, fica estabelecido cumulativamente o disposto abaixo:

1. a Alienação Fiduciária Terreno será integralmente liberada pela Securitizadora, sem a necessidade da aprovação perante assembleia especial de titulares de CRI (“Liberação Alienação Fiduciária Terreno”);
2. as Partes celebrarão o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*”, nos termos da minuta constante do Anexo VII (“Contrato de Alienação Fiduciária Unidades”);
3. o Contrato de Alienação Fiduciária Unidades deverá ser prenotado no Cartório de RGI concomitamente à prenotação do termo de Liberação Alienação Fiduciária Terreno;
4. o Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser protocolado no Cartório de RTD concomitamente à prenotação do termo de Liberação Alienação Fiduciária Terreno, devendo ser registrado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu protocolo; e
5. a Securitizadora, deverá conceder a liberação da Alienação Fiduciária Terreno, mesmo sem o recebimento dos registros citados nas alíneas (c) e (d) acima e sem necessidade de aprovação perante assembleia especial de titulares de CRI.
   1. Cancelamento Parcial da Alienação Fiduciária Unidades: As Partes ajustam, desde logo, que a SPE do Empreendimento poderá solicitar o cancelamento parcial da Alienação Fiduciária Unidades, nos moldes do Anexo I a este Contrato (“Liberação Parcial” e “Termo de Liberação Parcial de Garantia”, respectivamente), com relação às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário cujo preço: (a) já tenham sido integralmente quitado pelos respectivos compradores (“Unidades Quitadas”), o que deverá ser comprovado à Credora por meio da disponibilização, pela SPE do Empreendimento à Credora, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas, bem como confirmarção pela Credora do crédito na Conta Centralizadora, dos recursos referente a respectiva Unidade; e (b) tenham sido utilizado pela Emissora na Amortização Extraordinária Obrigatória. Desde que devidamente demonstrada a quitação das Unidades Quitadas ou que a quitação seja feita simultaneamente à assinatura do Termo de Liberação Parcial de Garantia, a liberação acima prevista deverá ser realizada pela Credora, por meio da celebração de Termo de Liberação Parcial da Garantia correspondente às Unidades Quitadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, ou concomitantemente à assinatura do Termo de Liberação Parcial de Garantia, ou ainda, conforme previsto na clausula 4.7.2 abaixo; e (c) desde que a relação entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data da solicitação da Liberação Parcial, e o Valor de Avaliação (conforme abaixo definido) seja menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) na data da Liberação Parcial.
      1. As liberações previstas nesta Cláusula deverão ocorrer, necessariamente, de modo que tanto as Unidades objeto da Alienação Fiduciária Unidades como os Direitos Creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária sejam liberados simultaneamente do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ou do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, conforme aplicável e do Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente.
      2. Em caso específico de financiamentos de aquisição das Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária Unidades que recai sobre a respectiva Unidade, a Credora está orientada a liberar as Unidades objeto da Alienação Fiduciária Unidades somente mediante a comprovação do recebimento, na Conta Centralizadora, da totalidade dos recursos oriundos da venda em questão, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo, desde que a relação entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data da solicitação da Liberação Parcial, e o Valor de Avaliação (conforme abaixo definido) seja menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) na data da Liberação Parcial e independente de deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial.
   2. Aval: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Credora e, consequentemente, dos titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como avalistas, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Emissora (“Aval”).
      1. Caso a Emissora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas Notas Comerciais quando devidas, observado o prazo de cura previsto nessa Escritura de Emissão, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra os Avalistas para cobrar o pagamento dos valores então devidos diretamente desta sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Emissora.
      2. Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo- único, 366 e 368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
      3. Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas Notas Comerciais serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos nesta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas.
      4. O Aval continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas Notas Comerciais.
      5. Durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos desta Escritura de Emissão, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do não pagamento pela Emissora na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.
      6. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta corrente nº 74937, agencia nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Credora (“Conta Centralizadora”), em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval, conforme previsto nesta Escritura de Emissão.
      7. Caso os Avalistas deixem de pagar qualquer valor sob o Aval nos prazos aqui estabelecidos, os Avalistas ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos desta Escritura de Emissão.
      8. Os Avalistas se sub-rogarão no crédito detido pela Securitizadora contra a Emissora na proporção das Obrigações Garantidas Notas Comerciais que tiver honrado perante a Emissora, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista nesta Cláusula, o exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas Notas Comerciais com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados a eventuais créditos detidos pela Securitizadora contra a Emissora para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”). Fica desde já estabelecido que, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, caso quaisquer recursos decorrentes da sub-rogação em questão sejam recebidos pelos Avalistas, estes deverão ser transferidos, em sua integralidade, para a Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil do seu recebimento, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.
      9. O Aval poderá ser excutido e exigido pela Securitizadora, agindo conforme o disposto nesta Escritura de Emissão, no limite das Obrigações Garantidas Notas Comerciais e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais.
      10. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pelos Avalistas com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, perante a Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão.
      11. O Aval é outorgado em caráter irrevogável e irretratável.
      12. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
      13. Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora executar todas ou cada uma destas garantias, total ou parcialmente, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, observado os termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias.
      14. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.
   3. LTV Terreno: Até a Liberação Alienação Fiduciária Terreno fica estabelecido que o percentual resultante da divisão entre o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas dessa Nota Comercial pelo valor de mercado do Terreno deverá ser de no máximo 50% (cinquenta por cento) (“LTV Máximo Terreno”).
      1. A verificação do cumprimento do LTV Máximo Terreno poderá ser realizada pela Credora trimestralmente nos meses de março, junho, setembro e dezembro, nos termos da Cláusula 4.9.4. abaixo (“Data de Verificação LTV Terreno”).
      2. A Emissora deverá enviar mensalmente, um relatório sobre o Emprendimento Imobiliário contendo as receitas recebidas e a receber, a projeção de vendas de estoque, os custos e despesas realizadas, o mapa de vendas, e todas as informações necessárias para o entendimento do fluxo de caixa realizado e projetado com relação ao Empreendimento Imobiliário.
      3. Caso, a qualquer tempo, seja apurado pela Credora, o descumprimento do LTV Máximo Terreno a Emissora obriga-se a, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação a ser enviada pela Credora realizar a amortização extraordinária em montante suficiente para o reenquadramento do LTV Máximo Terreno, observado o procedimento disposto na Cláusula 5.2 abaixo.
      4. Para fins dessa Escritura de Emissão o valor de mercado do Terreno é de R$ 93.169.000,00 (noventa e três milhões e cento e sessenta e nove mil reais), sendo certo que haverá a possibilidade de reavaliação do Terreno, às expensas da Emissora, em caso de situações extraordinárias que sejam aptas a causar a desvalorização do valor de mercado do Terreno, conforme deliberado por titulares dos CRI reunidos em assembleia especial.

* 1. LTV Unidades: Após o Lançamento do Empreendimento e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas Notas Comerciais fica estabelecido que o percentual resultante da divisão entre o valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas Notas Comerciais pelo valor de mercado das Unidades deverá ser de no máximo 50% (cinquenta por cento) (“LTV Máximo Unidades”, quando em conjunto com LTV Máximo Terreno, “LTV Máximo Operação”).
     1. A verificação do cumprimento do LTV Máximo Unidades deverá ser realizada pela Credora mensalmente (“Data de Verificação LTV Unidades”, quando em conjunto com Data de Verificação LTV Terreno, “Data de Verificação”), observado que o período entre a Liberação Alienação Fiduciária Terreno e a constituição da Alienação Fiduciária Unidades, caso esta última ainda não esteja devidamente formalizada e/ou registrada, a Credora continua obrigada a verificar o cumprimento do LTV Unidades considerando o valor de mercado das Unidades.
     2. O valor de mercado das Unidades será apurado: (a) considerando 2 (dois) tipos de Unidades, quais sejam: residencial ou compactas; (ii) inicialmente de acordo com a tabela de vendas apresentada pela Emissora quando do Lançamento do Empreendimento, considerando cada tipo de Unidade; e (ii) atualizado mensalmente com base no valor das últimas 5 (cinco) vendas realizadas para cada tipo de Unidade (residencial ou compacta) mediante relatório encaminhado pela Emissora à Credora (“Valor de Avaliação Periódico”, quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, “Valor de Avaliação”).
     3. Caso, a qualquer tempo, seja apurado pela Credora, o descumprimento do LTV Máximo Unidades a Emissora obriga-se a, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação a ser enviada pela Credora (“Data Limite”), optar por: (i) alienar fiduciariamente novas unidades do Empreendimento Imobiliário (“Novas Unidades”), observado o procedimento disposto nos itens (i) e (ii) abaixo; ou (ii) realizar a amortização extraordinária em montante suficiente para o reenquadramento do LTV Máximo Unidades, observado o procedimento disposto na Cláusula 5.2 abaixo.

1. a Emissora deverá até a Data Limite encaminhar notificação para a Securitizadora informando acerca da opção a ser escolhida; e
2. caso a Emissora opte pela alienação de Novas Unidades as Partes deverão aditar: (a) Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ou do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, conforme aplicável,para fins de inclusão das Novas Unidades na Alienação Fiduciária Unidades; e (b) o Contrato de Cessão Fidicuária para fins de inclusão das Novas Unidades na Cessão Fiduciária Unidades. Os aditamentos deverão ser registrados observados os prazos dispostos nas Cláusulas 2.1.4, 2.1.5, 4.6.1 e 4.6.2 acima.

* 1. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados **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 sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais CRI (“Escriturador” e “Agente de Liquidação”), por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.
     1. Nos termos do artigo 51, incisos I ao 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 por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; 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 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 meio de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.
     4. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais.
     5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador das Notas Comerciais: (i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais desta Escritura; e (ii) atualizar o sistema de escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitidas.
     6. Na hipótese de o Escriturador das Notas Comerciais vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Emissora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Emissora pelo Escriturador das Notas Comerciais no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador das Notas Comerciais.
  2. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais são subscritas nessa data pela Credora mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro do Escriturador, e a assinatura do respectivo boletim de subscrição constante do Anexo IV.
     1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, em cada data de integralização dos CRI (i) pelo Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização dos CRI (“Primeira Data de Integralização”); e (ii) após a Primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização.
     2. As Notas Comerciais poderão ser subscritas e integralizadas com ágio ou deságio, a critério do Coordernador Líder.
     3. A integralização das Notas Comerciais ocorrerá após à implementação ou renúncia, conforme aplicável, das Condições Precedentes Integralização (definidas abaixo), sendo que o desembolso do valor da integralização será feito após descontado o montante para constituição do Fundo de Despesas, e o montante relativo às Despesas *flat* da Oferta. 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 Cláusula 4.12.3.1. abaixo, obrigando-se ainda a arcar com o pagamento da Remuneração e demais encargos estabelecidos nesta Escritura de Emissão desde a Primeira Data de Integralização.
        1. O desembolso do valor de integralização será direcionado pela Securitizadora da seguinte forma, observado o cumprimento das Condições Precedentes Desembolso (definidas abaixo): (a) R$ 24.075.371,66 (vinte e quatro milhões, setenta e cinco mil e trezentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) em favor do Sr. Arcilio dos Santos Pato (“Vendedor”), por conta e ordem da SPE do Empreendimento, valores estes que serão contabilizados por conta e ordem da Emissora como valores por ela devidos em razão do Aumento de Capital da SPE Empreendimento (b) o restante, se houver, na conta corrente nº 14848-5, agencia nº 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”). Após o recebimento integral do valor oriundo da integralização das Notas Comerciais de acordo com o item (b) acima, será dada, pela Emissora à Credora, plena e geral quitação, valendo os comprovantes de transferência/depósito como comprovante de pagamento**.**
        2. O valor da integralização das Notas Comerciais será pago em até 1 (um) Dia Útil do implemento da totalidade das Condições Precedentes (definidas abaixo).
        3. Enquanto estejam depositados na Conta Centralizadora os recursos oriundos das Notas Comerciais deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.
  3. Condições Precedentes para Integralização das Notas Comerciais: A integralização das Notas Comerciais é condicionada à integralização dos CRI e ao cumprimento cumulativo e integral (ou a sua dispensa expressa pela Securitizadora) de determinadas condições precedentes, conforme abaixo elencadas, sem prejuízo daqueles previstos no Contrato de Distribição (em conjunto, as “Condições Precedentes Integralização”):

1. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária do Terreno, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, este último, caso venha a ser celebrado, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
2. registro na JUCESP da Alteração Contratual Oneração das Quotas;
3. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba no Cartório de RTD;
4. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR Macuco no Cartório de RTD;
5. emissão dos CRI com a instituição, pela Credora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do Patrimônio Separado, com a respectiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e
6. recebimento de opinião legal pelos assessores legais da Credora, atestando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação.
   1. Condições Precedentes para Liberação dos Recursos: Uma vez cumpridas as Condições Precedentes Integralização, nos termos da Cláusula 4.13 acima, a Securitizadora liberará os recursos relativos à integralização das Notas Comerciais (“Liberação dos Recursos”), nos termos da Cláusula 4.11. acima, na ocorrência das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Desembolso”, quando em conjunto com as Condições Precedentes Integralização, “Condições Precedentes”):
7. cumprimento de todas Condições Precedentes Integralização;
8. perfeita formalização do Contrato de Alienação Fiduciária do Terreno, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
9. registro na JUCESP do documento relacionado ao Aumento de Capital; e
10. celebração e protocolo na JUCESP, pela SPE do Empreendimento, da Ata da Aprovação Societária Turrialba;
11. lavratura da Escritura de Compra e Venda do Terreno, sendo a lavratura acompanhada pela Securitizadora.
    * 1. Correrão exclusivamente por conta da Emissora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de títulos e documentos, necessários à formalização desta Escritura de Emissão, incluindo o atendimento de cada uma das Condições Precedentes acima.

* 1. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado.
  2. Remuneração das Notas Comerciais**:** As Notas Comerciais farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais obedecerá a seguinte fórmula:

J= VNe x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Fator Juros = (FatorDI x Fator Spread)

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



nDI = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do “FatorDI”, sendo “nDI” um número inteiro;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight) utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

onde:

*spread* = 3,5000 (três inteiros e cinquenta centésimos);

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização (acima definida) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento, “DP” será acrescido de 2 (dois) dias úteis.

Observações:

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

o fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo

Para efeito de cálculo deverá ser considerada a taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a taxa DI divulgada no dia 18 (dezoito), assumindo que os dias 20, 19 e 18 são dias úteis; e

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.

* + 1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada na apuração de “TDIk” a última Taxa DI disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.
    2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Credora ou o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI em até 5 (cinco) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI, ou da disposição legal ou determinação judicial que tratar da extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Cláusula 9 abaixo, para que deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, observada a regulamentação aplicável, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Referida assembleia especial de titulares de CRI será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou judicial da Taxa DI, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, e para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, a fórmula estabelecida na Cláusula acima, conforme o caso, e para a apuração de “TDIk”, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de CRI e, conforme o caso, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais.
    3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI, a referida assembleia especial de titulares de CRI não será mais realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.
    4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Notas Comerciais em Circulação, ou caso não haja quórum para deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar a totalidade das Notas Comerciais, sem realizar o pagamento de multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a assembleia especial de titulares de CRI, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate e consequente cancelamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Notas Comerciais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI ou para cada dia após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será utilizada a fórmula estabelecida na Cláusula acima e será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
    5. Para fins desta Escritura, “Período de Capitalização” significa **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive); e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
  1. Data de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga conforme previsto no cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo V a esta Escritura de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração" ou “Data de Pagamento”).
  2. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.
  3. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária, do Resgate Antecipado Obrigatório e de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado o disposto nesta Escritura de Emissão ("Data de Amortização").
  4. 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 Centralizadora.
  5. 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 Credora, 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.
  6. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).
  7. 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 Credora 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 Credora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Credora ou de quaisquer terceiros, como os titulares do CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Emissora não será imputado qualquer ônus adicional.

1. **CLÁUSULA QUINTA –** **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA LTV MÁXIMO OPERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO** 
   1. Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 29 de setembro 2024, obervado os termos e condições estabelecidas a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo destas Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”).
      1. O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, 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 realizado mediante o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal 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 da Cláusula 4.15 desta Escritura, (ii) de Encargos Moratórios (abaixo definido), se aplicável e (iii) do Prêmio (abaixo definido) (“Valor Resgate Antecipado Facultativo”).
      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.
      4. O Resgate Antecipado Facultativo ocorrerá sempre nas Datas de Pagamento.
   2. Amortização Extraordinária LTV Máximo Operação: nos termos da Cláusula 4.9.3 acima, caso, a qualquer tempo, seja apurado pela Credora o descumprimento do LTV Máximo Unidades e/ou do LTV Máximo Terreno, a Emissora poderá, em até 3 (três) Dias Úteis, optar por realizar a amortização extraordinária em montante suficiente para o reenquadramento do LTV Máximo Unidades e/ou do LTV Máximo Terreno, conforme o caso (“Amortização Extraordinária LTV Máximo Operação”).
      1. Caso a Emissora opte pela Amortização Extraordinária LTV Máximo Operação das Notas Comerciais, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, efetuar a Amortização Extraordinária LTV Máximo Operação em montante suficiente para o reenquadramento do LTV Máximo Unidades e/ou do LTV Máximo Terreno, conforme o caso.
   3. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, com os recursos depositados na Conta Centralizadora, oriundos dos Direitos Creditórios Comercialização Unidades, após (i) pagamento das Despesas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora, conforme necessário; (iii) Encargos Moratórios eventualmente devidos em decorrência de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI; (iv) pagamento de eventuais parcela de Remuneração em atraso, conforme cronograma previsto no Anexo II; (v) pagamento da parcela de Remuneração no respectivo período, conforme cronograma previsto no Anexo II, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária (“Amortização Extraordinária Obrigatória”, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária LTV Máximo Operação, “Amortização Extraordinária”).
      1. Considerando que a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória depende da existência de recursos na Conta Centralizadora oriundos dos Direitos Creditórios em montante suficiente para tanto, caso tal condição não seja verificada, a Amortização Extraordinária Obrigatória não será devida.
      2. A Amortização Extraordinária Obrigatória ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento da Remuneração, sem qualquer multa, penalidade ou Prêmio.
   4. Resgate Antecipado Obrigatório: A Emissora deverá em caso (i) da venda parcial ou total do Empreendimento Imobiliário, utilizar a totalidade do valor líquido remanescente de venda do Empreendimento Imobiliário para realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais CRI; (ii.1) de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais CRI; e (ii.2) do não acordo entre os titulares de CRI acerca da Taxa Substitutiva aplicável às Notas Comerciais CRI, obervado os termos e condições estabelecidas a seguir, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).
      1. O Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais deverá ser realizado mediante o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal acrescido: (i) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização, 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 da Cláusula 4.15 desta Escritura, (ii) de encargos moratórios, se aplicável (“Valor Resgate Antecipado Obrigatório”).
      2. O Resgate Antecipado Obrigatório ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento da Remuneração.
   5. Prêmio: caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o Valor Resgate Antecipado Facultativo deverá ser acrescido, ainda, de prêmio, conforme fórmula constante abaixo (“Prêmio”):

𝑷𝒓ê𝒎𝒊𝒐 = 𝑷 𝒙 𝑫𝑪/𝟑𝟔𝟎 𝒙 𝑽𝑷𝑨𝑬

Onde:

P = 0,50% (cinqunta centésimos por cento) *flat;*

DC = número de dias corridos contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento; e

VPAE = é o Valor Resgate Antecipado Facultativo.

1. **CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**
   1. Eventos de Vencimento Antecipado: Observado o disposto a seguir, a Credora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão (“Vencimento Antecipado”), na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, observados os prazos de cura previstos.
      1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 6.1.1 (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, independentemente de deliberação em assembleia especial de titulares de CRI, devendo a Emissora pagar à Credora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 6.1.3. abaixo:

1. caso a Emissora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista nessa Escritura e a Emissora e a SPE do Empreendimento derem ao Empreendimento Imobiliário finalidade diversa daquela finalidade comercial, conforme apresentada pela Emissora à Securitizadora;
2. com relação à Emissora, Avalistas PJ e SPE do Empreendimento: (i) decretação de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento; ou (ii) pedido de falência da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento, formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e/ou seja realizado o depósito judicial em montante equivalente ao débito do credor que ajuizou o pedido de falência e/ou sejam apresentadas garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor que ajuizou o pedido de falência e/ou recuperação judicial e desde que aceitas pelo juiz;
3. o descumprimento pela Emissora ou por qualquer uma dos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária referente ao pagamento do Valor Nominal Unitário, pagamento de Remuneração, Encargos Moratórios, bem como recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto nessa Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte e que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios devidos durante o prazo de cura, caso aplicável;
4. vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora, dos Avalistas PJ e da SPE do Empreendimento no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional;
5. se a Cessão Fiduciária Unidades, a Alienação Fiduciária Unidades, a Alienação Fiduciária Terreno, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Aval, essa Escritura ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer um dos Avalistas PJ e/ou pela SPE do Empreendimento ou qualquer parte a elas relacionadas;
6. anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, de forma total ou parcial, nessa Escritura ou em qualquer um dos Documentos da Operação, e que não seja revertida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da notificação à Emissora, a qualquer um dos Avalistas PJ e/ou à SPE do Empreendimento ;
7. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora, por qualquer um dos Avalistas PJ e/ou pela SPE do Empreendimento nessa Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas; e
8. se a Tamarindo, a P3B3 ou a SPE do Empreendimento contratarem com terceiros qualquer novo endividamento financeiro, incluindo contratação de qualquer empréstimo, mútuo, emissão de título de crédito ou valores mobiliários, bem como realização de operações de securitização, bem como concessão de aval/fiança para garantir dívidas de terceiros, sendo que não haverá vedação para (i) operações realizadas entre a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento e suas controladoras, afiliadas, controladas, coligadas e sócios, desde que tais operações estejam subordinadas ao pagamento dessa Emissão e nem (ii) para financiamento via plano empresário ou Certificados de Recebíveis Imobiliários, até o limite do custo da obra, observado o disposto na Cláusula 4.7.2 acima.
   * 1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 6.1.2 (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”, desde que não sanados nos respectivos prazo de cura, quando aplicáveis, a Credora deverá convocar assembleia de titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovado por titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da assembleia de titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Credora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

1. o descumprimento pela Emissora ou por qualquer um dos Avalistas de qualquer outra obrigação pecuniária não prevista na alínea (c) da Cláusula 6.1.1. acima, prevista nessa Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte e que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação dos Encargos Moratórios devidos durante o prazo de cura, caso aplicável;
2. caso a Emissora não **(a)** realize o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno no Cartório de RGI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da Escritura de Compra e Venda do Terreno no Cartório de RGI; **(b)** cumpra tempestivamente com todas as exigências do Cartório de RGI de forma a manter a prenotação válida; e/ou **(c)** obtenha o registro do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno no Cartório de RGI em até 90 (noventa) dias contados do referido protocolo, em linha com o disposto na Cláusula 2.1.3 acima;
3. caso não haja a outorga à Credora (a) da Cessão Fiduciária Unidades mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária; e (b) da Alienação Fiduciária Unidades mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ou do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, conforme aplicável, nos prazos e condições aqui estabelecidos;
4. transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, por qualquer um dos Avalistas ou pela SPE do Empreendimento, dos direitos e obrigações assumidos nos termos dessa Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, sem a prévia autorização da Securitizadora;
5. caso a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento esteja em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários pela Emissora ou por qualquer um dos Avalistas, exceto (i) os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei das Sociedades por Ações; (ii) o pagamento, pela Emissora à You Inc, de dividendos oriundos da gestão da incorporação imobiliária em montante equivalente a 10% (dez por cento) do Capex (definido abaixo), os quais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Turrialba, deverão ser pagos por meio da emissão de nota de serviço, salvo se de outro modo aprovado pela Securitizadora e (iii) os dividendos à Kallas, na qualidade de titular de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas de emissão da SPE do Empreendimento, desde que limitado à 25% (vinte e cinco por cento) de toda a distribuição de dividendos feita pela SPE do Empreendimento;
6. com relação à Alienação Fiduciária Terreno, à Alienação Fiduciária Unidades, à Cessão Fiduciária Unidades e à Alienação Fiduciária de Quotas, no caso de cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência, disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima do Terreno, do Empreendimento Imobiliário e/ou Unidades, dos Direitos Creditórios Comercialização Unidades e das Quotas Alienadas;
7. com relação à Alienação Fiduciária Terreno, à Alienação Fiduciária Unidades, à Cessão Fiduciária Unidades, à Alienação Fiduciária de Quotas e o Aval for objeto de questionamento judicial e/ou extrajudicial por terceiros;
8. alteração ou modificação do objeto social da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;
9. redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dessa Escritura, da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento, levando em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização da Securitizadora, sendo permitida (i) a redução de capital para absorção de prejuízos acumulados e (ii) a redução do capital até o limite do capital aportado remanescente, desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado e que haja uma declaração da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento, conforme o caso, de que referida redução não ultrapassa o capital integralizado no âmbito da Emissão;
10. não cumprimento pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de vencimento da obrigação;
11. protesto legítimo de títulos contra a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento, cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a (i) R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para a Tamarindo, a P3BR Macuco e a SPE do Empreendimento e (ii) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a You Inc, sendo que referidos valores deverão ser atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão (em conjunto, o “Valor de Corte”), salvo se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Emissora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juíz;
12. inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;
13. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;
14. não cumprimento pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, administrativa ou arbitral para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;
15. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento nessa Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é inconsistente ou incompleta à época em que foram prestadas, exceto se (a) for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora;
16. a inobservância pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento da legislação e regulamentação relacionadas quanto a não utilização de trabalho escravo e infantil, bem como suas atividades não incentivam a prostituição (“Legislação de Proteção Social”), bem como se a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, não se aplicando a esta hipótese qualquer prazo de cura;
17. descumprimento da legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente e trabalhistas relativa à saúde ou segurança ocupacional, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente (“Legislação Socioambiental”), que cause um Efeito Adverso Relevante (adiante definido);
18. a inobservância pela Emissora, pelos Avalistas PJ, pela SPE do Empreendimento e/ou suas coligadas, controladas, bem como seus administradores, diretores funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício (a) das leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683 de 9 de julho de 2012 (“Lei 9.613”), bem como a quaisquer sanções administradas ou impostas pelo U.S. Departament of the Treasury´s Office of Foreign Assets Control (“OFAC”), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty’s Treasury (coletivamente, “Sanções”); e (b) das leis relacionadas a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Emissora, dos Avalistas e/ou da SPE do Empreendimento (“Legislação Anticorrupção”);
19. realização de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra reorganização societária da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas as operações de cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra reorganização societária que sejam realizadas entre a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento. Fica desde já permitida a operação de oferta pública de ações para abertura de capital da You Inc (“IPO”), sem que isso configure um Evento de Vencimento Antecipado para fins desta Escritura;
20. não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, pelos Avalistas PJ ou pela SPE do Empreendimento, que afetem de forma material e adversa as atividades da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Emissora, os Avalistas PJ ou a SPE do Empreendimento comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão **(a)** decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás ou **(b)** não possa causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins dessa Escritura, considera-se “Efeito Adverso Relevante” qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, reputacional, operacional ou jurídica da Emissora e dos Avalistas, bem como os negócios da Emissora e dos Avalistas, e que prejudique ou possa prejudicar a capacidade da Emissora e dos Avalistas e da SPE do Empreendimento de cumprirem com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;
21. alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento para terceiros;
22. na ocorrência das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos da Operação, observado o disposto no item (e) desta Cláusula 6.1.2;
23. mudança relevante no estado econômico-financeiro da Emissora, dos Avalistas PJ ou da SPE do Empreendimento;
24. descumprimento de qualquer um dos LTV Máximo Operação, nos termos estabelecidos nessa Escritura, sem que seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos;
25. não contratação de empresa gerenciadora nos termos da Cláusula 3.5.14 acima; e
26. caso o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno e o Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, neste último caso, caso aplicável, não sejam prenotados e registrados nos prazos descritos nas Cláusulas 2.1.4. e 2.1.6. acima.
    * + 1. Para fins desta Escritura, “Capex” significa as despesas relativas à aquisição dos terrenos, incluindo o preço pago pelo terreno, eventual comissão de intermediação, se houver, emolumentos (ex ITBI), despesas de “due diligence” técnica e jurídica, demolição, retificação, dentre outros, assim como os custos associados ao desenvolvimento dos projetos, incluindo projetos de engenharia, arquitetura e demais disciplinas, aprovações, licenciamentos, alvarás, outorgas onerosas, aquisição de CEPACs, custos de construção ou retrofit, incluindo materiais, serviços e emolumentos necessários a execução da obra, assim como taxa de administração e fiscalização de obra, taxas de emissão de habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra assim como despesas de marketing relacionadas a locação e promoção do projeto, excluídos do cálculo do Capex os valores devidos a título de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), custos de segurança dos imóveis, bem como quaisquer outros custos fixos dos imóveis não relacionados diretamente ao desenvolvimento dos projetos. As taxas serão pagas sobre os valores efetivamente incorridos e pagos, com exceção de taxas relativas ao terreno, que serão pagas em 18 (dezoito) parcelas mensais, com início a partir da data de Lançamento do Empreendimento.
      1. Em caso de decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, pela Credora, conforme aplicável, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI e, caso sejam devidos, aos tributos, Encargos Moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
      2. Na hipótese de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora pagará o montante de que trata a Cláusula 6.1.3, acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Credora à Emissora e aos Avalistas nos termos da Cláusula 11.1 desta Escritura de Emissão.
      3. Sem prejuízo da declaração disposta na Cláusula 7.1, item (i), “a” abaixo, a Emissora e os Avalistas obrigam-se a informar à Credora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, acerca da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado disposto acima.
27. **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

* 1. Obrigações da Emissora, dos Avalistas e da SPE do Empreendimento: A Emissora e os Avalistas, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente se obrigam a:

1. fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a partir da data de emissão dos CRI:
   1. em até 90 dias do encerramento de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro (i) cópia das demonstrações financeiras da Emissora e dos Avalistas PJ (“Demonstrações Financeiras”), relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda do Avalista PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes enviado pelo Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social;
   2. o organograma do grupo societário da Emissora, todos os seus dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário, sendo certo que o referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e integrante de bloco de controle da Emissora e dos Avalistas PJ, no encerramento de cada exercício social;
   3. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência;
   4. informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Emissora e dos Avalistas, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora e dos Avalistas de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável; e
   5. informações acerca de quaisquer eventos ou fatos que venha a tomar conhecimento e que possam impactar os Direitos Creditórios Comercialização Unidades e seu fluxo.
2. cumprir durante toda a vigência deste instrumento a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, exceto por **(a)** aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente desde que tenham sido obtidos efeitos suspensivos; e **(b)** obrigações com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ou **(c)** obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
3. no caso do Abrão, é pessoa física capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e o estado civil do Abrão é aquele indicado em sua respectiva qualificação, de modo que não há a necessidade de obtenção de outorga uxória prévia à outorga do Aval pelo Abrão;
4. praticar os atos razoalmente necessários para manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável, obrigando-se a, sempre que souber de algum evento que altere tais declarações e garantias, informar à Credora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;
5. Informar a Securitizadora em caso de evento que possa causar um Evento de Vencimento Antecipado;
6. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais dos titulares de CRI, sempre que for solicitado;
7. fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos prevista nessa Escritura;
8. outorgar à Credora (a) a Cessão Fiduciária Unidades mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária; e (b) a Alienação Fiduciária Unidades mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ou do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, conforme aplicável, nos prazos e condições aqui estabelecidos;
9. cumprir, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos; e (b) aquelas com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; e (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
10. no que tange à Emissora e aos Avalistas PJ, manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu normal funcionamento, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de obtenção ou renovação; ou **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial de boa-fé para as quais foram obtidos efeitos suspensivos;
11. cumprir e fazer com que suas coligadas, controladas, bem como seus administradores, diretores funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício cumpram: as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei 9.613, bem como a quaisquer Sanções; e (b) a Legislação Anticorrupção; e
12. manter, durante todo o período de vigência dos CRI, esta Escritura de Emissão sempre válida e vigente, bem como manter as Garantias livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelos ônus previstos na presente Escritura de Emissão.
    1. Obrigações da Credora: A Credora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sem prejuízo das obrigações dispostas no Termo de Securitiação, se obriga a, independentemente de deliberação pelos titulares do CRI:

(i) caso necessário e conforme previamente solicitado pela Emissora ou pela SPE do Empreendimento, anuirá com atos que devem ser praticados no Cartório de RGI para fins de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas sem exceção: (i) demolição; (ii) retificação de área; (iii) fusão e unificação de matrículas; (iv) doação de área; e

(ii) caso necessário e conforme previamente solicitado pela Emissora ou pela SPE do Empreendimento, outorgará qualquer anuência exigida para fins do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do envio do documento pela Emissora ou pela SPE do Empreendimento.

1. **CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA, DOS AVALISTAS E DA SPE DO EMPREENDIMENTO**
   1. Declarações da Emissora, dos Avalistas da SPE do Empreendimento: A Emissora e os Avalistas declaram e garantem, de forma individual e em relação a si, que na data de assinatura desta Escritura de Emissão que:
2. no caso da Emissora, dos Avalistas PJ e da SPE do Empreendimento, são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis do Brasil;
3. no caso do Abrão, é pessoa física capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e o estado civil do Abrão é aquele indicado em sua respectiva qualificação, de modo que não há a necessidade de obtenção de outorga uxória prévia à outorga do Aval pelo Abrão;
4. possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
5. estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
6. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou têm urgência de contratar;
7. as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
8. esta Escritura de Emissão é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração desta Escritura de Emissão;
9. a celebração desta Escritura de Emissão, bem como dos demais Documentos da Operação, e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, norma regulatória ou autorregulatória, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os aqui mencionados e/ou por aqueles já obtidos até a presente data; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias;
10. os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou vigentes e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
11. foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação;
12. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
13. têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
14. não existem investigações de seu conhecimento, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, ou mediações que seja de seu conhecimento, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, a presente Escritura de Emissão e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica, reputacional e financeira de cada Parte;
15. não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação reputacional, econômico-financeira ou jurídica da Emissora ou dos Avalistas em prejuízo da Securitizadora;
16. cumprem, e fazem com que e fazer com que suas controladas, coligadas e controladores seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, a Legislação Anticorrupção;
17. a Emissora, os Avalistas e a SPE do Empreendimento cumprem, e fazem com que suas controladas, coligadas, controladores, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social;
18. no caso da Emissora, dos Avalistas PJ e da SPE do Empreendimento, possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação;
19. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável;
20. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
21. foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação;
22. não utilizam trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil e nem incentivam a prostituição;
23. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;
24. têm plena ciência e concordam integralmente com a remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé; e
25. a Emissora declara estar ciente de que os custos para registro e impostos decorrentes da Emissão serão arcados diretamente por ela.
    1. Declarações sobre as Notas Comerciais: A Emissora declara, nesta data, que:
26. a presente Escritura de Emissão consubstancia-se em relação jurídica regularmente constituída, válida, vigente e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou ainda, qualquer inadimplemento em curso;
27. as Notas Comerciais emitidas por meio da presente Escritura de Emissão encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, arbitral ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir a presente Escritura;
28. responsabiliza-se pelas informações prestadas, pela existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade das Notas Comerciais;
29. não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, bem como não tem conhecimento de que haja inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, arbitrais, ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, ou mediações que afetem ou possam vir a afetar negativamente, esta Escritura de Emissão e as Notas Comerciais;
30. a presente emissão des Notas Comerciais não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor (“Código Tributário Nacional”), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;
31. a emissão das Notas Comerciais, nos termos desta Escritura de Emissão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Emissora e a Securitizadora; e
32. não se está utilizando dos Documentos da Operação ou desta Escritura de Emissão, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor.
33. **CLÁUSULA NONA – DESPESAS**
    1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, das Garantias, dos demais Documentos da Operação, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo VI que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emissora os Avalistas na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto na Cláusula 9.1.1. abaixo (“Despesas”):
       1. Fica a Securitizadora autorizada, por conta e ordem da Emissora, a abater do valor de integralização das Notas Comerciais, o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas Flat e para a formação do Fundo de Despesas. Em relação às demais despesas recorrentes, tais despesas serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas ou com recursos próprios da Emissora,caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas.
       2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 9.1., acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.
       3. O custo de administração e as Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente ao tempo de atuação da Securitizadora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.
    2. Fundo de Despesas: Será retido do valor de integralização das Notas Comerciais, na Conta Centralizadora o montante de R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) para constituição de um fundo de despesas (“Valor do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente), para o pagamento das Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Despesas”), deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Comercialização Unidades; e (ii) com recursos próprios adicionais da Emissora, caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição, mediante transferência bancária para a Conta Centralizadora no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.
       1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos seguintes investimentos: em certificados de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A. com liquidez diária, não sendo em nenhuma hipótese a Credora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou performance (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Credora, 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 Credora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes, observado que essa obrigação, fica limitada ao valor das 2 (duas) últimas remunerações da Securitizadora. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Credora à Emissora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Credora.
       2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, 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.
       3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta.
34. **CLÁUSULA DÉCIMA – RESPONSABILIDADE DA EMISSORA**
    1. Compromisso de Manter a Credora Indene de Responsabilidade: A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, com relação à subscrição e integralização das Notas Comerciais para fins da operação de emissão dos CRI, bem como das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas, ou e demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir as Notas Comerciais CRI e/ou os CRI, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Credora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Credora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Credora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar as Notas Comerciais CRI, os CRI e os direitos e prerrogativas da Credora definidos nos Documentos da Oferta e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Credora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Credora.
       1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora e suas afiliadas, a Emissora pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente.
       2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.1, acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, devidamente comprovados, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.
       3. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Décima no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 10.1.
35. **CLÁUSULA ONZE - DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços e para todas as Partes:
36. Para a Emissora:

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição,

CEP 04543-000, São Paulo/SP.

At.: Bruno de Andrade Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: 3074-0780

E-mail: [bvasques@youinc.com.br/](mailto:bvasques@youinc.com.br/) [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

1. Para a Credora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12

CEP 04.506-000, São Paulo/SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Fone: (11) 3071-4475

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

1. Para a You Inc:

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 4º andar, conjunto 41, CEP 04543-000, São Paulo, SP

At.: Abrão Muszkat /Bruno Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791

e-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

(v) Avalista PF:

**ABRÃO MUSZKAT**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 4º andar, conjunto 41, CEP 04543-000, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3074-0780

E-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br

(v) SPE do Empreendimento:

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição,

CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Abrão Muszkat /Bruno Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791

e-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

(vi) **KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

Rua João Lourenço, 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo/SP

At.: Matheus Soares Kuhn

Telefone: 3046-8499

E-mail: [matheus@grupokallas.com.br](mailto:matheus@grupokallas.com.br)

* + 1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.
    2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.
  1. Divisibilidade: 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.

* 1. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  2. Cessão pelas Partes: A Emissora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.
  3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta Escritura de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
  4. Vigor: Esta Escritura de Emissão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.
  5. Indenização. Em nenhuma circunstância, a Credora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, e/ou quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Credora, exceto na hipótese comprovada de dolo por decisão trânsito em julgado, tal indenização ficará limitada às últimas 2 (duas) remunerações recebidas pela Credora a contar da data da condenação.
  6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Escritura de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

* 1. Definições: Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas nesta Escritura de Emissão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.
  2. Título Executivo Extrajudicial: Esta Escritura de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I 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.
  3. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
  4. Dia Útil: 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. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  5. Legislação Aplicável: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  6. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
  7. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.
  8. 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.
  9. Interveniente Anuente: A Kallas, na qualidade de titular de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas de emissão da SPE do Empreendimento, tem plena ciência e expressamente concorda com a Emissão. As Partes reconhecem que a Kallas não assume quaisquer obrigações ou responsabilidades em conjunto com a Emissora e a SPE do Empreendimento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 24 de março de 2023.

*[Assinaturas seguem na próxima página]*

*[Página de Assinaturas do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em *24* de março de 2023]

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**.

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

**ABRÃO MUSZKAT**

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

**Testemunhas:**

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

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO I**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMPREEDIMENTO** | **MATRICULA** | **RGI** | **COMPRADORA** | **DESCRIÇÃO DA DESPESA** | **DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA** | **DATA DO EFETIVO PAGAMENTO** |
| Terreno Macuco | 86.014 | 14° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP: | TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA | Aquisição de Imóvel | 23/01/2023 | 12/12/2022 |
| Terreno Macuco | 86.015 | 14° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP: | TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA | Aquisição de Imóvel | 23/01/2023 | 12/12/2022 |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA INDICATIVO**

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

| Imóvel Lastro  (RGI/Endereço) | PROPRIETÁRIO | POSSUI HABITE-SE? | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$) | Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matrícula: 86.014, 86.015 e 225.947 – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. | Turrialba Empreendimentos Imobiliários LTDA | Não | R$ 24.075.371,66 | 100,0% | R$ 8.916.790,55 | Não |
|  | TOTAL | | R$ 24.075.371,66 | 100,0% | R$ 8.916.790,55 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares) | | | | | | | | | | | |
| Imóvel Lastro | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$) | 1º semestre | 2º semestre | 3º semestre | 4º semestre | 5º semestre | 6º semestre | 7º semestre | 8º semestre | 9º semestre | 10º semestre |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
| Matrícula: 86.014, 86.015 e 225.947 – 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. | R$ 24.075.371,66 | R$1,00 | R$ 24.075.370,66 |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

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

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, observado os recursos descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO III –**

**RELATÓRIO**

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora”);, nos termos do item 3.5. do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.* (“Escritura” e “Notas Comerciais”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma) | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros | Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros | | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | | [●] |
| Total destinado no semestre | | | | | | | | | | R$ [●] |
| Valor total desembolsado à Devedora | | | | | | | | | | R$ [●] |
| Saldo a destinar | | | | | | | | | | R$ [●] |
| Valor Total da Oferta | | | | | | | | | | R$ [●] |

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO IV**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA NOTA COMERCIAL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DATA: 24/03/2023 | | **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**. | | | | | | 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 des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 24 de março de 2023 (“Escritura de Emissão”). | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| EMISSORA | | | | | | | | | |  |
| Emissora: | | | | **TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora” ou “Tamarindo”); | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| Dados da Emissão | | | | Série | Qtd. | Valor Nominal Unitário | | Valor Nominal Global | |  |
| Local | Data | Emissão | | R$ | | R$ | |  |
| São Paulo | Emissão: 29 de março de 2023.  Vencimento: 23 de março de 2028. | 1ª | | Única | 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) | R$ 1.000,00 (mil reais reais) | | R$ 26.667.000,00 (vinte e seis milhões e seiscentos e sessenta e sete mil reais) |  |
| FORMA DE PAGAMENTO | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS | | | | | | | | | |  |
| Atualização Monetária | | | Taxa Efetiva | | | | Forma de Pagamento | | |  |
| O Valor Nominal não será atualizado monetariamente. | | | Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano. | | | | O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento. | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | | | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| Forma: | | | | Escritural; | | | | | |  |
| Garantias: | | | | O Aval, a Cessão Fiduciária Unidades, Alienação Fiduciária Terreno, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária Unidades, conforme definidas na Escritura de Emissão. | | | | | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR | | | | | | | | | |  |
| Nome ou Denominação Social: | | | | | | CPF ou CNPJ: | | | |  |
| **TRUE SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | 12.130.744/0001-00 | | | |  |
| Endereço: | | | | | N | Complemento: | | | |  |
| Avenida Santo Amaro | | | | | 48 | 1º andar, conjunto 12 | | | |  |
| Bairro: | |  | | Cidade: | UF: | País: | |  | |  |
| Itaim Bibi | |  | | São Paulo | SP | Brasil | |  | |  |
|  | | | | | | | | | |  |
| NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS | | | | | | | | | |  |
| QUANTIDADE | | 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) | | | | | | | |  |
| 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 des Notas Comerciais, em série única, para colocação privada, da Emissora, 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.  São Paulo/SP, 24 de março de 2023.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  Subscritor  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**.  Emissora   |  |  | | --- | --- | | TESTEMUNHAS:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF: | | | | | | | | | | |  |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO V -**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data de Pagamento (NC)** | **Juros** | **Amortização** | **Incorpora juros** |
|  |
|  |  |  |  |  |
| 20/04/23 | Sim | Não | Não |  |
| 23/05/23 | Sim | Não | Não |  |
| 22/06/23 | Sim | Não | Não |  |
| 21/07/23 | Sim | Não | Não |  |
| 23/08/23 | Sim | Não | Não |  |
| 21/09/23 | Sim | Não | Não |  |
| 23/10/23 | Sim | Não | Não |  |
| 23/11/23 | Sim | Não | Não |  |
| 21/12/23 | Sim | Não | Não |  |
| 23/01/24 | Sim | Não | Não |  |
| 22/02/24 | Sim | Não | Não |  |
| 21/03/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/04/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/05/24 | Sim | Não | Não |  |
| 21/06/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/07/24 | Sim | Não | Não |  |
| 22/08/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/09/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/10/24 | Sim | Não | Não |  |
| 21/11/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/12/24 | Sim | Não | Não |  |
| 23/01/25 | Sim | Não | Não |  |
| 21/02/25 | Sim | Não | Não |  |
| 21/03/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/04/25 | Sim | Não | Não |  |
| 22/05/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/06/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/07/25 | Sim | Não | Não |  |
| 21/08/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/09/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/10/25 | Sim | Não | Não |  |
| 21/11/25 | Sim | Não | Não |  |
| 23/12/25 | Sim | Não | Não |  |
| 22/01/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/02/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/03/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/04/26 | Sim | Não | Não |  |
| 21/05/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/06/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/07/26 | Sim | Não | Não |  |
| 21/08/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/09/26 | Sim | Não | Não |  |
| 22/10/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/11/26 | Sim | Não | Não |  |
| 23/12/26 | Sim | Não | Não |  |
| 21/01/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/02/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/03/27 | Sim | Não | Não |  |
| 22/04/27 | Sim | Não | Não |  |
| 21/05/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/06/27 | Sim | Não | Não |  |
| 22/07/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/08/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/09/27 | Sim | Não | Não |  |
| 21/10/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/11/27 | Sim | Não | Não |  |
| 23/12/27 | Sim | Não | Não |  |
| 21/01/28 | Sim | Não | Não |  |
| 23/02/28 | Sim | Não | Não |  |
| 23/03/28 | Sim | Sim | Não |  |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO VI**

**DESPESAS**

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante (conforme definida no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único, a título de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e (ii) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(c) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;

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

(e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI e verificação da destinação reembolso, no valor de R$8.000,00 (oito mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual de R$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item “b” será devido a título de “abort fee”;

(c) pela verificação da destinação dos recursos das Notas Comerciais CRI, no valor semestral de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de verificação, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da destinação dos recursos;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b), (c) e (d) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração do Escriturador das Notas Comerciais e dos CRI no montante equivalente a R$8.000,00 (oito mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(v) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro na CVM;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vi) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(vii) despesas com assembleia especial dos titulares de CRI, nos seguintes termos: todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(viii) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(ix) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários oriundos dos CRI, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos créditos imobiliários oriundos dos CRI e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre créditos imobiliários oriundos dos CRI, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos créditos imobiliários oriundos dos CRI e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

1.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

1.2 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos créditos imobiliários oriundos dos CRI, são de inteira responsabilidade da Emissora.

1.3 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

1.4 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

1.5 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

1.6 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

2. Despesas Suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos.

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO VII**

**MODELO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA UNIDADES**

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei n.º 9.514”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.115.026/0001-62, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Fiduciante”);

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o número 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”).

(a Fiduciante e a Fiduciária adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o nº 19.613.930/0001-49, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Kallas”).

E ainda, como intervenientes

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 50.027.802/0001-63, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 1”);

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 2” e que, quando em conjunto com a Emissora 1, as “Emissoras”);

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. a Emissora 1 emitiu 13.333 (treze mil e trezentos e trinta e três) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da* *P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária, a Fiduciante, a Kallas, as Emissoras e o **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.935.505-9 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 030.899.598-87, casado sob o regime de separação completa de bens (“Nota Comercial 1”, “Escritura de Emissão Nota Comercial 1” e “Abrão”, respectivamente);
2. a Emissora 2 emitiu 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira)Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”**,** celebrado entre a Fiduciária, a Kallas, a Fiduciante, as Emissoras e o Abrão (“Nota Comercial 2” e “Escritura de Emissão Nota Comercial 2”, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Nota Comercial 1, as “Escrituras de Emissão Notas Comerciais”, respectivamente);
3. em decorrência das Escrituras de Emissão Notas Comerciais, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nas Escrituras de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");
4. a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM perante a categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”);
5. a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 121ª (Centésima Vigésima Primeira)* *Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização”, “CRI”, “Agente Fiduciário” e “Emissão”, respectivamente);
6. os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de garantia firme de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser realizada e coordenada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);
7. as Emissoras são titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Fiduciante;
8. a Fiduciante pretende desenvolver, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), o empreendimento imobiliário comercialmente denominado na modalidade de incorporação (“Empreendimento Imobiliário”), sobre os imóveis, de propriedade da Fiduciária, matriculados sob o n° 86.014, 86.015 e 225.947, todas junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel Originário”). O Empreendimento Imobiliário será composto de [●] ([●]) unidades autônomas e respectivas áreas comuns a elas vinculadas, sendo certo que parte de tais unidades autônomas serão objeto da presente garantia;
9. em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Emissoras por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação (abaixo definidos), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido nas Notas Comerciais; e (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), que sejam de responsabilidade da Fiduciária, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das Garantias (conforme definidas nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, efetivamente comprovados (as “Obrigações Garantidas”) a Fiduciante pretende constituir alienação fiduciária de determinada fração ideal do Imóvel Originário, correspondente aos Imóveis (conforme abaixo definido), à Securitizadora, nos termos deste Contrato, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas;
10. por “Documentos da Operação” entende-se (i) este Contrato, (ii) as Escrituras de Emissão Notas Comerciais, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 121ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A*.” (“Contrato de Distribuição”), (v) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado pelas Emissoras, Fiduciária, a Kallas e Fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Tamarindo”), (vi) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*” celebrado pelas Emissoras, Kallas, Fiduciária e Fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno”), (vii) o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Outras Avenças*” que será celebrado pelas Emissoras, Fiduciária, Kallas e Fiduciante (“Contrato de Cessão Fiduciária”), (viii) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR”), (ix) os boletins de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais CRI; (x) as declarações de investidor profissional; e (xi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão;
11. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**III - CLÁUSULAS:**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Anexo II a esse Contrato a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária o percentual de [●]% do Imóvel Originário bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que esta detenha ou venha a possuir, correspondente às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário descritas no Anexo I deste Contrato (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente).

1.1.1. Os Imóveis ora alienados fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente caracterizados no memorial de incorporação referente ao Empreendimento Imobiliário (“Memorial de Incorporação”), devidamente registrado no 14º Oficial de Registro de Imóveis, e na respectiva matrícula-mãe do Empreendimento Imobiliário, devidamente descritas e caracterizadas no Anexo III ao presente Contrato.

1.1.2. A Fiduciante declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que (i) desconhece a existência de restrição ao uso relativas aos Imóveis, incluindo restrições relacionadas a preservação do patrimônio urbano, ambiental, arqueológico, histórico, ou à saúde pública, tampouco restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes, exceto por restrições relacionadas a zoneamento e ao parcelamento de solo decorrentes da legislação aplicável sobre o Imóvel, as quais, embora existentes e devidamente cumpridas, não afetam o Empreendimento Imobiliário e nem a presente Alienação Fiduciária; (ii) desconhece a existência de qualquer indício de contaminação; (iii) está em conformidade com a legislação e regulamentação socioambiental brasileira; (iv) desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos Imóveis, ou outros ônus reais ou pessoais sobre eles incidentes, declarando para todos os fins de direitos e responsabilizando-se, que não existem ações em trâmite que possam impactar na garantia ora constituída; (v) os Imóveis não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; (vi) desconhece a existência de restrições ambientais relacionada aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária ou, ainda que indiretamente, este Contrato e se compromete a informar tal reclamação ambiental ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis em 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência da reclamação; (vii) não há débitos de qualquer natureza em nome da Fiduciante e/ou dos antecessores que recaiam sobre os Imóveis ou que possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária; (viii) desconhece a existência de processos de desapropriação já iniciados e ainda em trâmites, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; (ix) não se está utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;(x) não há qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados; e (xi) não há utilização de trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil nos Imóveis, salvo, com relação a esse último, a condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis.

1.1.3. A Fiduciante e as Emissoras responsabilizam-se por eventuais passivos contratuais contraídos perante aos antigos proprietários do Imóvel Originário, obrigando-se a indenizá-los por todo e qualquer dano, perda, custo ou despesas relacionadas à promessa de entrega de unidades (“Permuta Física”), sendo certo que tais ônus, de forma alguma recairão sobre a Fiduciária.

1.1.4. Nos termos das Escrituras de Emissão de Notas Comerciais, deverá ser observada a seguinte proporção de Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária: a cada 9 (nove) unidades comercializadas do Empreendimento Imobiliário, 1 (uma) unidade ser objeto da presente Alienação Fiduciária.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas ou se de outro modo pactuado entre as Partes, respeitada a mecânica de liberação dos Imóveis disposta na Cláusula Sétima deste Contrato.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

##### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei n.º 9.514, a Fiduciante, a Fiduciária e as Emissoras declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo II a esse Contrato.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas Escrituras de Emissão Notas Comerciais.

### 

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos valores acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis, ora alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciante possuidora direta e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária, nos termos do disposto no Parágrafo Único do artigo 23 da Lei nº 9.514.

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.4. Posse Direta: A posse direta dos Imóveis fica investida à Fiduciante, ficando assegurado à Fiduciante, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, nos termos do disposto no inciso V do Art. 24 da Lei nº 9.514, obrigando-se a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referente aos Imóveis, a Fiduciante e as Emissoras deverão reembolsá-lo dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27da Lei n.º 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para registro (prenotar) no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da Escritura de Compra e Venda dos Imóveis formalizando a propriedade em nome da Fiduciante, envidando as Partes os melhores esforços para a conclusão do registro no menor prazo possível, devendo ser registrado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da prenotação no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, prorrogáveis uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias caso, uma vez prenotado, o Contrato esteja sob análise do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ou este tenha feito exigências e a Fiduciante esteja tomando as medidas cabíveis para saná-las.

3.8.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, as Certidões Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitidas conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cujas cópias constituem o Anexo IV ao presente Contrato.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em favor da Fiduciante, a Fiduciante e as Emissoras deverão apresentar ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo o competente termo de liberação consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis, observado o disposto na Cláusula Sétima abaixo.

3.9.1. Em qualquer hipótese de extinção deste Contrato e/ou de cancelamento da Alienação Fiduciária, a Fiduciária deverá entregar o devido termo de liberação (bem como cópias autenticadas dos documentos societários evidenciando os poderes dos signatários) para a Fiduciante em até 5 (cinco) Dias Úteis após a extinção ou da quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme o caso, conforme atestado pelo termo de quitação do Agente Fiduciário.

3.9.2. Em caso específico de financiamentos de aquisição das unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária que recai sobre a respectiva unidade, a Fiduciária está orientada a liberar as unidades objeto da Alienação Fiduciária somente mediante a comprovação do recebimento, na Conta corrente nº 74937-0, agencia nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), da totalidade dos recursos oriundos da venda em questão, desde que a relação entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data da solicitação da Liberação Parcial, e o Valor de Avaliação seja menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) na data da Liberação Parcial e independente de deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial.

### CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei n.º 9.514, a Fiduciante, a Fiduciária e as Emissoras estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante e das Emissoras, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes. Para fins do cumprimento no artigo 26, § 2º da Lei nº 9.514, a Fiduciante, a Fiduciária e as Emissoras estabelecem o prazo de carência de 1 (um) Dia Útil para a expedição da intimação.

4.1.1. Observado o prazo previsto no item 4.1 acima, a Fiduciante e as Emissoras serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.2. Pagamento Sem Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.3. Procedimento de Intimação:O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente a integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da então Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
3. a intimação será feita à então Fiduciante e às Emissoras e a seu representante legal;
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;
5. a Fiduciante e/ou as Emissoras poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.3.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante e às Emissoras o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do Item 4.4 do presente Contrato. O Oficial do Serviço de Imóveis deverá transferir os recursos oriundos da eventual purgação de mora para conta corrente de titularidade da Fiduciária a ser oportunamente indicada, salvo se a Fiduciária orientar o Oficial do Serviço de Imóveis a transferirem para outra(s) conta(s) corrente(s).

4.3.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante e pelas Emissoras juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.3.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

4.4. Configuração da Mora: O inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, depois da Fiduciante e das Emissoras serem devidamente comunicadas nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.5. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.6. Obrigações da Fiduciante e das Emissoras: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e as Emissoras obrigam-se a:

1. assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

1. mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

1. manter, até a expedição do termo de libração, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

1. não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária;
2. defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;
3. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
4. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
5. autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada;
6. pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis;
7. a Fiduciante e as Emissoras responsabilizam-se por eventuais passivos ambientais nos Imóveis, obrigando-se a indenizar a Fiduciária por todo e qualquer dano, perda, custo ou despesas relacionadas à existência de passivos ambientais nos Imóveis, incluindo eventuais despesas com remediação dos Imóveis; e
8. substituir os Imóveis na hipótese de contaminação do solo dos Imóveis ou apresentar as providências necessárias a serem tomadas para remediação, no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis, contados do recebimento de tal solicitação, a critério da Fiduciária, o prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de prévia justificativa.

4.7. Declarações da Fiduciante e das Emissoras: Sem prejuízo das demais declarações previstas neste Contrato, a Fiduciante e as Emissoras declaram e garantem, de forma individual e em relação a si, que na data de assinatura deste Contrato que:

1. são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis do Brasil;
2. no caso da Fiduciante, é a única e legítima proprietária dos Imóveis ora outorgados em garantia, declarando ainda que os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, observado o disposto na Cláusula 1.1.3. acima;
3. não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação ou demarcação de terras em trâmite, recaindo sobre o Imóvel, total ou parcialmente;
4. inexistem sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e destinação;
5. inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que possam afetar o Imóvel;
6. inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros que seja do seu conhecimento, tampouco referentes a qualquer violação de sua parte quanto a leis, regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, ou ainda quanto à atividade exercida no local até a presente data e que possam afetar a Oferta ou o Imóvel;
7. realizam atividades exclusivamente lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
8. assumem completa responsabilidade pela operação e práticas nos Imóveis pelo período em que exercer a sua posse, bem como sobre quaisquer questões ambientais relacionadas aos Imóveis por atos ou fatos ocorridos até uma eventual transferência da posse direta dos Imóveis por excussão da presente garantia;
9. a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato não configura fraude à execução, conforme o artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil Brasileiro”);
10. declaram e asseguram que os Imóveis não têm natureza de bem essencial às suas atividades empresariais, ou e/ou de qualquer terceiro, renunciando expressamente, de forma irrevogável e irretratável, e na melhor forma de direito a quaisquer alegações futuras neste sentido, especialmente quanto direitos que pudessem advir do artigo 49, §3º, da Lei nº 11.101, sendo certo que a presente declaração é prestada de boa-fé, livre de vícios e no pleno exercício da autonomia privada que lhe é garantida no contexto de um negócio jurídico paritário;
11. os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
12. não há, nesta data, lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas que afetem ou possam vir a afetar negativamente a presente Alienação Fiduciária ou este Contrato;
13. não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis ou qualquer direito de terceiros que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;
14. não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Imóveis que possa impedir a presente Alienação Fiduciária;
15. os Imóveis possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por àquelas (a) que estejam em processo tempestivo de regularização e para as quais haja provimento jurisdicional que garanta sua vigência até a efetiva regularização ou (b) cuja solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente nos termos da legislação aplicável;
16. não há identificadas reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambiental; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;
17. não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato;
18. não há identificadas restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que vedem, limitem ou acarretem qualquer impacto negativo à constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;

1. mantém normas e procedimentos internos objetivando a proibição, ou o tratamento adequado na forma da legislação brasileira, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
2. possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
3. estão aptos a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação;
4. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou têm urgência de contratar;
5. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
6. este Contrato é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
7. a celebração deste Contrato, bem como dos demais Documentos da Operação, e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, norma regulatória ou autorregulatória, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os aqui mencionados e/ou por aqueles já obtidos até a presente data; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias;
8. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou vigentes e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;
9. foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação;
10. as declarações e garantias prestadas neste Contrato, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
11. têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
12. não existem investigações de seu conhecimento, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, ou mediações que seja de seu conhecimento, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, a presente Escritura de Emissão e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica, reputacional e financeira de cada Parte;
13. não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação reputacional, econômico-financeira ou jurídica da Emissora ou dos Avalistas em prejuízo da Fiduciária;
14. cumprem, e fazem com que e fazer com que suas controladas, coligadas e controladores seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, a Legislação Anticorrupção;
15. cumprem, e fazem com que suas controladas, coligadas, controladores, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, a Legislação Socioambiental;
16. possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação;
17. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável;
18. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
19. foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos Documentos da Operação e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação;
20. não utilizam trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil e nem incentivam a prostituição;
21. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão; e
22. têm plena ciência e concordam integralmente com a remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé.

**CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, por força da mora, deverão ser alienados os Imóveis pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
2. o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo;
3. não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei n.º 9.514;
4. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por meio de correspondência endereçada aos endereços indicados no item 7.2 abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
5. a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciante, a Fiduciária e as Emissoras adotam os seguintes conceitos:

1. valor dos Imóveis é aquele mencionado no item 6.1 abaixo;
2. valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
3. despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o item 5.2. acima, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1 acima:

1. será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo; e
2. se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas nos termos da alínea “a’ acima ou, ainda, se não houver lançador, a Fiduciária será mantida, de forma definitiva na propriedade e na posse dos Imóveis.

5.5. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se o valor apurado em primeiro ou segundo Leilão em Bloco exceder as Obrigações Garantidas aplicar-se-á o disposto na alínea “a” da Cláusula 5.4. acima.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis direta ou indireta, conforme o caso, no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

5.6.2. Responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitida na posse.

### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor total de venda dos Imóveis, na presente data, para fins de leilão, é de R$ [●] ([●]) ("Valor de Avaliação Inicial"), sendo certo que os valores individuais de cada Imóvel constam no Anexo I a este Contrato, sendo este, para todos os efeitos, o valor considerado para fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97.

6.1.1. Para fins de verificação anual, pelo Agente Fiduciário, de suficiência de garantia do conforme o disposto no inciso (x) do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro 2021, os Imóveis representam, na data de assinatura deste Contrato, o montante previsto na cláusula 6.1 acima. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia especial de titulares de CRI.

6.1.2. O valor de mercado dos Imóveis será apurado considerando 2 (dois) tipos de Imóveis, quais sejam: unidades autônomas residenciais ou compactas; (i) inicialmente de acordo com o Valor de Avaliação Inicial disposto na cláusula 6.1 acima, baseado na tabela de vendas dos Imóveis informada pelas Devedoras à Fiduciária; e (ii) atualizado trimestralmente com base no valor das últimas 5 (cinco) vendas realizadas para cada tipo dos Imóveis (unidades autônomas residenciais ou compactas) mediante relatório encaminhado pelas Emissoras à Fiduciária, nos termos pactuados nas Escrituras de Emissão (“Valor de Avaliação Periódico”, quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, “Valor de Avaliação”), observado que este deve ser considerado para fins de leilão, respeitando o valor mínimo conforme cláusula 6.1 acima.

**CLÁUSULA SÉTIMA -** **DO CANCELAMENTO E LIBERAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

7.1. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis a seu favor, a Fiduciária deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis, quando da correspondente quitação das Obrigações Garantidas ou da liberação total ou parcial desta garantia, conforme o caso, nos termos deste Contrato e das Escrituras de Emissão, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis objeto de liberação.

7.1.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.

7.2. Cancelamento Parcial da Alienação Fiduciária: As Partes ajustam, desde logo, que a Fiduciante poderá solicitar o cancelamento parcial da Alienação Fiduciária sobre unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, nos moldes do Anexo IV a este Contrato (“Liberação Parcial” e “Termo de Liberação Parcial de Garantia”, respectivamente), com relação à fração ideal do Imóvel Originário correspondente às unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário cujo preço: (a) já tenha sido integralmente quitado pelos respectivos compradores (“Unidades Quitadas”), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante à Fiduciária, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas; e (b) tenha sido utilizado pela Fiduciária na Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido nas Escrituras de Emissão) das Obrigações Garantidas nos termos das Escrituras de Emissão. Desde que devidamente demonstrada a quitação das Unidades Quitadas ou que a quitação seja feita simultaneamente à assinatura do Termo de Liberação Parcial de Garantia, a liberação acima prevista deverá ser realizada pela Fiduciária, por meio da celebração de Termo de Liberação Parcial da Garantia correspondente às Unidades Quitadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, ou concomitantemente à assinatura do Termo de Liberação Parcial de Garantia, ou ainda, conforme previsto na clausula 3.9.2 acima; e (c) desde que a relação entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data da solicitação da Liberação Parcial, e o Valor de Avaliação seja menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) na data da Liberação Parcial.

7.2.1. A despeito de as liberações parciais mencionadas acima poderem ser realizadas a qualquer momento, nos termos deste Contrato, as Partes deverão firmar, semestralmente, a partir da Data de Emissão, se aplicável, aditamento para alteração do Anexo I deste Contrato para contemplar e refletir a redução parcial da garantia realizada no semestre imediatamente anterior. Caso, para esta finalidade, o Cartório de Registro de Imóveis exija o cancelamento da presente Alienação Fiduciária e constituição de uma nova alienação fiduciária, as Partes deverão formalizá-la, sendo certo que o texto será essencialmente o mesmo deste Contrato.

7.2.2. Em caso específico de financiamentos de aquisição unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária que recai sobre a respectiva unidade, a Fiduciária está orientada a liberar as unidades objeto da Alienação Fiduciária somente mediante a comprovação do recebimento, na Conta corrente nº 74937-0, agencia nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), da totalidade dos recursos oriundos da venda em questão, desde que a relação entre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data da solicitação da Liberação Parcial, e o Valor de Avaliação seja menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) na data da Liberação Parcial e independente de deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial.

7.3. As liberações previstas nesta Cláusula Sétima deverão ocorrer, necessariamente, de modo que tanto os Imóveis como os direitos creditórios cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária dele oriundos sejam liberados simultaneamente deste Contrato e do Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante até o limite necessário para quitação das Obrigações Garantidas.

8.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para todas as Partes, nos seguintes endereços:

Se para a Fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

At.: Arley Custódio Fonseca

Fone: (11) 3071-4475

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

Se para a Fiduciante 1:

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição,

CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Abrão Muszkat /Bruno Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791

e-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

Se para a Emissora 1:

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, São Paulo/SP.

At.: Danilo Coenca

Fone: (11) 3849-3838

E-mail: dcoenca.ext@paladinrp.com

Se para a Emissora 2:

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Bruno de Andrade Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: 3074-0780

E-mail: [bvasques@youinc.com.br/](mailto:bvasques@youinc.com.br/) [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

Se para a Kallas**:**

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

Rua João Lourenço, 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo/SP

At.: Matheus Soares Kuhn

Telefone: 3046-8499

E-mail: [matheus@grupokallas.com.br](mailto:matheus@grupokallas.com.br)

8.2.1 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima toda comunicação também deverá ser realizada por meio eletrônico, conforme informações constantes acima.

8.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

8.3. Divisibilidade: 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.

8.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, ficando expressamente permitida a venda de unidades autônomas fruto da incorporação imobiliária a ser realizada nos Imóveis.

8.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

8.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

8.8. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

8.9. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

8.10. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento às Emissoras no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da Alienação Fiduciária constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos (“Operação Estruturada”).

8.11. Alterações: As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** no caso de necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, da ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

8.12. Interveniente Anuente: A Kallas, na qualidade de titular de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas de emissão da Fiduciante, tem plena ciência e expressamente concorda com a Emissão e com a presente Alienação Fiduciária. As Partes reconhecem que a Kallas não assume quaisquer obrigações ou responsabilidades em conjunto com as Emissoras e a Fiduciante.

**CLÁUSULA NONA – ANTICORRUPÇÃO**

9.1 Anticorrupção: As Partes declaram por si e/ou suas coligadas, controladas, bem como seus administradores, diretores funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício que cumprem (a) as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683 de 9 de Julho de 2012 (“Lei 9.613”), bem como a quaisquer sanções administradas ou impostas pelo U.S. Departament of the Treasury´s Office of Foreign Assets Control (“OFAC”), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty’s Treasury (coletivamente, “Sanções”); e (b) as leis relacionadas a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios das Partes (“Legislação Anticorrupção”).

9.1.1. As Partes se comprometem, ainda, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declaram que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

**CLÁUSULA DÉCIMA – TRATAMENTO DE DADOS**

10.1 Tratamento de Dados: As Partes concordam que o tratamento dos dados fornecidos e/ou recebidos por qualquer das Partes à outra em razão deste Contrato deverá ser realizado em consonância com a legislação brasileira, inclusive no tocante às diretrizes previstas na Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”). A Fiduciante declara que o tratamento dos dados pessoais é realizado pela Fiduciante e empresas de seu conglomerado para as finalidades relacionadas ao desempenho de suas atividades e propósitos de negócios, com segurança e de acordo com a legislação aplicável e a sua política de privacidade, disponível em seus sites e aplicativos.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO**

11.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, [●] **de** [●] de 2023.

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas.]

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças)

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Testemunhas:

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

**ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Unidade** | **Metro  Quadrado** | **Fração  Unidade** | **(R$) Valor  Atribuído** | **Percentual das Obrigações Garantidas** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |

ANEXO II -DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1. **Obrigações Garantidas Referentes à Nota Comercial 1:**

1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário 1”);
2. Atualização monetária: O Valor Nominal Unitário 1 ou o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme o caso, não será atualizado;
3. Remuneração: A Nota Comercial 1 fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração 1”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário 1, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme aplicável, desde a primeira data de integralização da Nota Comercial 1 ou da Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1 (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1. O cálculo da Remuneração da Nota Comercial 1 obedecerá a fórmula disposta na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão Nota Comercial 1;
4. Data de Vencimento da Nota Comercial 1: 20/03/2028;
5. Forma de Pagamento: A Remuneração 1 será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamento da Nota Comercial 1 previstos no Anexo V à a Escritura de Emissão Nota Comercial 1 ("Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1" ou “Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1”);
6. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração 1, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
7. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Nota Comercial 1 e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora 1 serão realizados pela Emissora 1 mediante crédito na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária (conforme definida na Escritura de Emissão Nota Comercial 1).
8. **Obrigações Garantidas Referentes à Nota Comercial 2:**
9. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário 2”);
10. Atualização monetária: O Valor Nominal Unitário 1 ou o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme o caso, não será atualizado;
11. Remuneração: A Nota Comercial 2 fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração 2”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário 2, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário 2, conforme aplicável, desde a primeira data de integralização da Nota Comercial 2 ou da Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2 (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2. O cálculo da Remuneração da Nota Comercial 2 obedecerá a fórmula disposta na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão Nota Comercial 2;
12. Data de Vencimento da Nota Comercial 1: 20/03/2028;
13. Forma de Pagamento: A Remuneração 2 será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamento da Nota Comercial 2 previstos no Anexo V à a Escritura de Emissão Nota Comercial 2 ("Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2" ou “Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2”);
14. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
15. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Nota Comercial 2 e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora 2 serão realizados pela Emissora 2 mediante crédito na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária (conforme definida na Escritura de Emissão Nota Comercial 2).

ANEXO III – CÓPIA DA MATRÍCULA MÃE

[PENDENTE]

ANEXO IV – CERTIDÕES

[PENDENTE]

**ANEXO V**

**MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DA GARANTIA**

**TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL GARANTIA**

São Paulo, [•] de [•] de [•]

Ao

**14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R [•] da matrícula nº [•] do [•]º deste Ofício de Imóveis, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº [•] do deste Ofício de Imóveis de [•]/SP, com o correspondente cancelamento de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

São Paulo, [data].

**TRUE SECURITIZADORA** **S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO VIII**

**MODELO DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), e na melhor forma de direito, as partes:

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.115.026/0001-62, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Fiduciante”);

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob número 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”).

(a Fiduciante e a Fiduciária adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

E ainda, como intervenientes anuentes:

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 50.027.802/0001-63, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 1”);

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 2” e que, quando em conjunto com a Emissora 1, as “Emissoras”); e

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ sob o nº 19.613.930/0001-49, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Kallas”);

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. a Emissora 1 emitiu 13.333 (treze mil e trezentos e trinta e três) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária, a Kallas, a Fiduciante, as Emissoras e o **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.935.505-9 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 030.899.598-87, casado sob o regime de separação completa de bens (“Nota Comercial 1”, “Escritura de Emissão Nota Comercial 1” e “Abrão”, respectivamente);
2. a Emissora 2 emitiu 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”**,** celebrado entre a Fiduciária, a Kallas, Fiduciante, as Emissoras e o Abrão (“Nota Comercial 2” e “Escritura de Emissão Nota Comercial 2”, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Nota Comercial 1, as “Escrituras de Emissão Notas Comerciais”, respectivamente);
3. em decorrência das Escrituras de Emissão Notas Comerciais, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nas Escrituras de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");
4. a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM perante a categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”);
5. a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 121ª (Centésima Vigésima Primeira)* *Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização”, “CRI”, “Agente Fiduciário” e “Emissão”, respectivamente);
6. os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de garantia firme de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser realizada e coordenada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);
7. as Emissoras são titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Fiduciante;
8. a Fiduciante é titular dos imóveis matriculados sob o n° 86.014, 86.015 e 225.947, todas junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (em conjunto, os “Imóveis”), os quais foram alienados fiduciariamente à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*” celebrado entre as Partes, e sobre os quais será desenvolvido e incorporado um empreendimento imobiliário (“Empreendimento Imobiliário”), de forma que suas futuras Unidades (conforme abaixo definido) serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos “*Contratos de Venda e Compra de Unidade Autônoma”* (“Adquirentes” e “Contratos de Compra e Venda”, respectivamente), passando a Fiduciária a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;
9. em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Emissoras por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação (abaixo definidos), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido nas Notas Comerciais; e (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), que sejam de responsabilidade da Fiduciária, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das Garantias (conforme definidas nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, efetivamente comprovados (as “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas, a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, descritas no Anexo I deste Contrato (“Direitos Creditórios”, “Unidades” ou “Unidades Autônomas”, respectivamente), em favor da Fiduciária, nos termos deste Contrato;
10. o Empreendimento Imobiliário será composto de [●] ([●]) unidades autônomas e respectivas áreas comuns a elas vinculadas, sendo certo que os Direitos Creditórios vinculados a apenas parte dessas unidades autônomas serão objeto da presente garantia;

1. por “Documentos da Operação” entende-se (i) este Contrato, (ii) as Escrituras de Emissão Notas Comerciais, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Garantia Firme de Distribuição, da 121ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A*.” (“Contrato de Distribuição”), (v) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado pelas Emissoras, Fiduciária, Kallas e Fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Tamarindo”), (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas P3BR”), (viii) os boletins de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais CRI; (ix) as declarações de investidor profissional; e (xi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão; e
2. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III - CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA –****CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

* 1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Anexo II a esse Contrato, a Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 41 da Lei nº 11.076, parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, e dos artigos 1.361 a 1.368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como dos demais normativos aplicáveis, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) (i) dos Direitos Creditórios; e (ii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Fiduciante com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente).
     1. Os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária serão decorrentes da venda das Unidades, descritas no Anexo I deste Contrato. As demais unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário não estarão sujeitas à presente garantia constituída em benefício da Fiduciária.
     2. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com nenhum valor que seja devido à Fiduciária pelas Emissoras, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.
     3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á a partir da data de celebração do presente Contrato e vigorará até a ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: (a) a sua liberação, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; (b) o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; ou (c) a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva.
  2. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Direitos Creditórios em favor da Fiduciante, a Fiduciária e as Emissoras deverão apresentar ao Cartório de RTD (abaixo definido) o competente termo de liberação, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula Sétima abaixo.
     1. Em qualquer hipótese de extinção deste Contrato e/ou de cancelamento da Cessão Fiduciária, a Fiduciária deverá entregar o devido termo de liberação (bem como cópias autenticadas dos documentos societários evidenciando os poderes dos signatários) para a Fiduciante em até 5 (cinco) Dias Úteis após a extinção ou da quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme o caso, conforme atestado pelo termo de quitação do Agente Fiduciário.
     2. Até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias, que estejam dentro de sua capacidade operacional e jurídica, e dentro do seu controle, no sentido de assegurar que a Fiduciária mantenha preferência absoluta com relação ao recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto nos casos de liberação previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.
     3. A Fiduciante, às suas próprias expensas, deverá tomar todas as providências necessárias para cobrar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, assim que exigíveis, seja judicial ou extrajudicialmente, atuando de forma diligente, de acordo com as práticas de cobrança usuais de mercado para operações de mesma espécie.
  3. Fiel Depositário dos Documentos Comprobatórios. A Fiduciária, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, nomeia a Fiduciante como fiel depositária dos Contratos de Compra e Venda, bem como quaisquer documentos acessórios ou vinculados a estes contratos outros documentos representativos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (“Documentos Comprobatórios”), os quais incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a garantir a boa manutenção, conservação e preservação dos seus respectivos Documentos Comprobatórios, que deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, caso sejam documentos emitidos fisicamente, ou em banco de dados, caso sejam documentos emitidos eletronicamente, bem como a exibi-los e/ou disponibilizá-los a qualquer momento que forem exigidos pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de sua solicitação, ou em prazo menor, caso seja assim determinado por ordem judicial ou ordem de órgão regulatório, no lugar em que for determinado, especialmente no caso de sobrevir à sustação judicial do protesto. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Cessão Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e a posse indireta dos mesmos serão detidas pela Fiduciária, e observado que a Fiduciante não poderá transferir a posse direta dos Documentos Comprobatórios para terceiros sem a prévia autorização, por escrito, da Fiduciária, mediante a aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

1. **CLÁUSULA SEGUNDA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA E CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA** 
   1. Registro nos Cartórios Competentes. A Fiduciante se obriga a, sendo responsável por todas as despesas incorridas em tais atos: (a) no prazo descrito nas Escrituras de Emissão, protocolar para registro este Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes, quais sejam, o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Cartório de RTD”), bem como cumprir tempestivamente quaisquer exigências então apresentadas; e (b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do comprovante de registro pela Fiduciante, fornecer à Fiduciária cópia do comprovante de registro, observado, em qualquer caso, que este Contrato ou seus eventuais aditamentos deverão ser devidamente registrados no Cartório de RTD no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva data do protocolo perante o Cartório de RTD.
      1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício dos direitos constituídos neste Contrato em favor da Fiduciária, fornecendo à Fiduciária comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formulação de tal exigência.
      2. Na hipótese de a Fiduciante não promover os registros e/ou averbações deste Contrato no Cartório de RTD, nos termos e prazos estipulados neste Contrato, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, a Fiduciária fica desde já autorizada, mas não obrigada a, e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.
   2. Notificações aos Adquirentes. Para fins do aqui disposto e do disposto no artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos Adquirentes das Unidades do Empreendimento Imobiliário, vinculadas à presente Cessão Fiduciária, no ato da celebração dos competentes Contratos de Compra e Venda, conforme modelo de notificação prevista no Anexo III ao presente Contrato (“Notificações”). As Partes acordam, ainda, que a Notificação poderá se dar por meio de Cláusula a ser inserida nos Contratos de Compra e Venda, informando que os Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária e a indicação da Conta corrente nº 74937-0, agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), na qual os Direitos Creditórios deverão ser pagos, nos termos do modelo previsto no Anexo IV ao presente Contrato.

* 1. Mandato: A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeia a Fiduciária, como sua procuradora, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este Contrato, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Cessão Fiduciária; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos, nos termos do mandato disposto no Anexo V.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA – MOVIMENTAÇÃO DA CONTA CENTRALIZADORA**
   1. Movimentação da Conta Centralizadora:A Fiduciante se obriga a manter cedidos fiduciariamente, durante toda a vigência deste Contrato, em favor da Fiduciária, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto nas hipóteses de liberação previstas neste Contrato. Os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados na conta corrente nº 74937-0, agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).
      1. Caso em determinado mês, a Fiduciária verifique que os recursos retidos na Conta Centralizadora não sejam suficientes para o pagamento da próxima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e do pagamento da próxima parcela da Remuneração (se for devida naquele mês) (“Valor Mínimo da Cessão Fiduciária”), as Emissoras serão as responsáveis pela realização do pagamento dos valores suplementares necessários ao adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Emissão.
      2. As Emissoras se obrigam a informar a Fiduciária e o Agente Fiduciário acerca da existência de 1 (uma) ou mais parcelas dos Direitos Creditórios pagas pelos Adquirentes em atraso por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias consecutivos (“Direitos Creditórios Inadimplentes” e “Evento de Inadimplemento”, respectivamente).
         1. As Emissoras emitirão mensalmente relatório acerca dos Direitos Creditórios, o qual deverá ser encaminhado para a Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
         2. O relatório descrito na Cláusula 3.1.2.1. acima deverá ser encaminhado pelas Emissoras com base no modelo indicado no Anexo VII. Caso, após notificadas pela Fiduciária, as Emissoras não enviem o relatório em até 3 (três) Dias Úteis e/ou enviem diferente do padrão alinhado no Anexo VII, fica desde já autorizada a contratação pela Fiduciária, às expensas do Patrimônio Separado (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais) e independentemente de assembleia especial de titulares de CRI, de um agente de monitoramento para realizar as atividades de gestão e espelhamento dos créditos, o qual deverá ser uma das seguintes empresas: Monitore Engenharia e Planejamento Ambiental Ltda, OGFI Outsourcing e Governanca Financeira Ltda. e Tallento Engenharia Ltda. .
         3. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento deverá ser incluída nova(s) unidade(s) do Empreendimento Imobiliário à presente Cessão Fiduciária mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato nos moldes do Anexo VI. As Emissoras deverão, em até 3 (três) Dias Úteis contados do Evento de Inadimplemento, encaminhar notificação para a Fiduciária informando acerca das unidades escolhidas, sendo certo que não poderá ser uma unidade com Direitos Creditórios Inadimplentes.
      3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão utilizados, na seguinte ordem e de acordo com as seguintes regras, caso aplicável: (i) pagamento das despesas da Emissão, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Fiduciária, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado, contratado às expensas do patrimônio separado; (ii) eventual recomposição do Fundo de Despesas (conforme definido nas Escrituras de Emissão) não realizada pelas Emissoras, conforme necessário; (iii) encargos moratórios eventualmente devidos em decorrência de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI; (iv) pagamento de eventuais parcela de remuneração dos CRI em atraso, conforme cronograma previsto no Anexo I do Termo de Securitização; (v) pagamento da parcela de remuneração dos CRI no respectivo período, conforme cronograma previsto no Anexo I do Termo de Securitização; (vi) realização de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido nas Escrituras de Emissão) das Notas Comerciais, caso seja uma Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido nas Escrituras de Emissão) e conforme aplicável, nos termos das Escrituras de Emissão.
      4. Qualquer movimentação dos recursos existentes na Conta Centralizadora somente poderá ser efetuada pela Fiduciária, sendo certo que a Fiduciária deverá disponibilizar à Fiduciante os extratos de movimentação da Conta Centralizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva.
      5. Os recursos retidos na Conta Centralizadora deverão ser investidos em certificados de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A. com liquidez diária. (“Investimentos Permitidos”).
      6. As Partes desde já concordam que a Fiduciária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, 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 quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa da Fiduciária, conforme decisão transitado em julgado.

* + 1. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso “x” do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o valor em garantia será aquele apurado na Cláusula 3.1.1. acima, ou seja, o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação.
    2. Em atendimento a legislação em vigor, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderão, às expensas das Emissoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor dos Direitos Creditórios, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

1. **CLÁUSULA QUARTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**
   1. Excussão da Cessão Fiduciária: Mediante o inadimplemento das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura existentes, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, a titularidade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Após tal fato, a Fiduciária poderá utilizar todos os recursos existentes na Conta Centralizadora, bem como os recursos oriundos dos Investimentos Permitidos para satisfazer as Obrigações Garantidas, sendo que a Fiduciária, mediante excussão parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato, terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, assinar quaisquer documentos ou termos, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei n 4.728/65, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 1.364 do Código Civil, de forma amigável e de boa-fé, independentemente de avaliação, prévia notificação à Fiduciante, notificação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte.
      1. A venda dos Direitos Creditórios dar-se-á pela Fiduciária em caráter oneroso, em conjunto ou em separado, pelo valor que lhe pareça conveniente aplicando todo o produto da venda para o adimplemento das Obrigações Garantidas.
      2. Caso o produto da realização das garantias não seja suficiente para liquidar as Obrigações Garantidas que tiverem sido inadimplidas, as Emissoras permanecerão responsáveis pelo saldo devedor remanescente e respectivos encargos moratórios, até a liquidação final e total de tais obrigações. Em qualquer das hipóteses acima, depois de liquidadas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá prestar contas às Emissoras e restituir a esta imediatamente todo o valor que eventualmente sobejar.
      3. Caso o produto da realização das garantias seja superior às Obrigações Garantidas que tiverem sido inadimplidas, a Fiduciária destinará tais valores para a Fiduciante.
2. **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE**
   1. Obrigações da Fiduciante e das Emissoras: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nas Escrituras de Emissão, a Fiduciante e as Emissoras se obrigam a:
3. manter a Cessão Fiduciária em garantia objeto deste Contrato existente, lícita, válida, eficaz, exigível, exequível e em pleno vigor e efeito, em perfeita ordem, sem qualquer restrição;
4. caso receba o pagamento dos Direitos Creditórios em qualquer conta que não a Conta Centralizadora, repassar os recursos à Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil;
5. tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, incluindo as Notificações, conforme previsto neste Contrato, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
6. prestar à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente;
7. manter, durante toda a vigência deste Contrato, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais aqui previstas sempre válidas e eficazes;
8. defender de forma tempestiva e eficaz, às suas custas e expensas, os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, com relação à Cessão Fiduciária ora constituída, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e livre de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas (incluindo honorários e despesas advocatícias comprovadas e razoavelmente incorridas), inclusive aqueles: (a) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Direitos Creditórios; (b) referentes ou resultantes de qualquer violação das declarações dadas ou obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, de acordo com este Contrato;
9. tratar qualquer eventual sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária e ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos da Operação;
10. enviar todos os relatórios que, de forma razoável, sejam necessários ao acompanhamento da garantia, como os Contratos de Compra e Venda relativos ao Empreendimento Imobiliário, entre outros, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária;
11. com relação a qualquer dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor ou constituir qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima), exceto pela Cessão Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto: (a) se previamente autorizado pela Fiduciária, após deliberação dos titulares de CRI; ou (b) se permitido no âmbito das Escrituras de Emissão; e
12. cumprir todas as suas obrigações constantes nas Escrituras de Emissão e nos demais Documentos da Operação.
13. Informar à Fiduciária caso saiba de qualquer ato/fato que ameace ou possa vir a ameaçar a higidez dos Direitos Creditórios;
14. observar a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente e trabalhistas relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto a não utilização de trabalho escravo e infantil, bem como suas atividades não incentivam a prostituição (“Legislação Socioambiental”), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como se; e
15. observar, bem como suas coligadas, controladas, bem como seus administradores, diretores funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício (a) as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683 de 9 de Julho de 2012 (“Lei 9.613”), bem como a quaisquer sanções administradas ou impostas pelo U.S. Departament of the Treasury´s Office of Foreign Assets Control (“OFAC”), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty’s Treasury (coletivamente, “Sanções”); e (b) as leis relacionadas a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos seus negócios (“Legislação Anticorrupção”).
16. **CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**
    1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações previstas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante declara, nesta data, de acordo com seu melhor conhecimento que:
17. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
18. a Fiduciante está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que é parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme aplicável, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
19. os representantes legais da Fiduciante que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação de que é parte têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
20. este Contrato e os demais Documentos da Operação de que é parte e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
21. este Contrato e os demais Documentos da Operação são validamente celebrados e constituem obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato e os demais Documentos da Operação;
22. este Contrato consubstancia-se em relação jurídica regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou ainda, qualquer inadimplemento em curso;
23. os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (a) têm origem em negócios jurídicos legítimos, válidos e eficazes, devidamente cumpridos conforme os seus termos; (b) não são, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial ou extrajudicial, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza; (c) não são ou foram, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação; e (d) estão totalmente integralizados e livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames;
24. a Fiduciante é a única e legítima titular e beneficiária e possuidora dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, não existindo contra a Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e/ou a Cessão Fiduciária;
25. a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente à Fiduciária;
26. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação;
27. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
28. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
29. mediante o registro previsto neste Contrato, a Cessão Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;
30. mediante os registros previstos neste Contrato, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor da Fiduciária, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
31. nenhuma aprovação societária que não tenha sido obtida nesta data, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
32. a celebração deste Contrato, bem como dos demais Documentos da Operação, e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, se aplicável; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os já obtidos; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte;
33. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil;
34. não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, bem como não há procedimentos administrativos, arbitrais, ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar negativamente este Contrato;
35. este Contrato e os demais Documentos da Operação não caracterizam: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada (“Código Tributário Nacional”), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
36. este Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre as Emissoras e a Fiduciária;
37. não foi cientificada de qualquer ação ou procedimento judicial ou extrajudicial, procedimento administrativo ou arbitral visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato, ou, ainda, que possa causar impacto adverso na capacidade das Emissoras cumprir com as suas obrigações previstas neste Contrato;
38. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, e foi assistida por assessores legais na sua negociação, tendo recebido e analisado todos os demais Documentos da Operação, sendo o teor deste, portanto, de seu conhecimento e com os quais concorda integralmente;
39. as declarações e garantias prestadas neste Contrato, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto;
40. tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
41. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal ou mediações, que seja de conhecimento das Partes, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, o presente Contrato, as Garantias e os Documentos da Operação, ou substancial e adversamente a situação econômica e financeira de cada Parte;
42. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica das Emissoras e/ou dos Avalistas;
43. respeita a Legislação Socioambiental, bem como declaram que no desenvolvimento de suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como que a utilização dos valores oriundos do pagamento das Notas Comerciais não implicará na violação da legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente e trabalhistas relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto a não utilização de trabalho escravo e infantil, bem como suas atividades não incentivam a prostituição;
44. observa, bem como suas coligadas, controladas, bem como seus administradores, diretores funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício (a) as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei 9.613, bem como a quaisquer Sanções; e (b) a Legislação Anticorrupção;
45. possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) em processo tempestivo de renovação ou (b) que sejam objeto de discussão judicial ou administrativa pelas Emissoras, desde que obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal;
46. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável;
47. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral e que tenha sido obtido efeito suspensivo em relação à exigibilidade do pagamento;
48. não há quaisquer pendências administrativas de caráter ambiental que lhe sejam aplicáveis e não tem conhecimento de que é parte em quaisquer investigações conduzidas por qualquer departamento de justiça do meio ambiente;
49. toma todas as medidas adequadas para o cumprimento as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades. Sem prejuízo da obrigação acima, declara, ainda, que: (a) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (c) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (d) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil. Adicionalmente, obriga-se a:
50. monitora as suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento de assinatura deste Contrato;
51. não se está utilizando deste Contrato, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
    1. A Fiduciante se obriga a indenizar a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Fiduciária em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.
    2. A Fiduciante obriga-se a notificar, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, a Fiduciária caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

1. **CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
   1. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Direitos Creditórios a seu favor, a Fiduciária deverá apresentar ao Cartório de RTD, quando da correspondente quitação das Obrigações Garantidas ou da liberação total ou parcial desta garantia, conforme o caso, nos termos deste Contrato e das Escrituras de Emissão, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Direitos Creditórios objeto de liberação.
      1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de RTD proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.
   2. Cancelamento Parcial da Cessão Fiduciária: As Partes ajustam, desde logo, que , as Partes deverão firmar, semestralmente, a partir da Data de Emissão, se aplicável aditamento ao presente Contrato, nos moldes do Anexo VI, para formalizar o cancelamento parcial da Cessão Fiduciária e a alteração do Anexo I ao presente Contrato (“Liberação Parcial” e “Aditamento Cessão Fiduciária”), com relação às Unidades cujo preço: (a) já tenha sido integralmente quitado pelos respectivos compradores (“Unidades Quitadas”), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante à Fiduciária, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas; e (b) tenha sido utilizado pela Fiduciária na Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido nas Escrituras de Emissão) das Obrigações Garantidas nos termos das Escrituras de Emissão. Desde que devidamente demonstrada a quitação das Unidades Quitadas, a liberação acima prevista deverá ser realizada por meio da celebração de Aditamento Cessão Fiduciária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória.
   3. As liberações previstas nesta Cláusula Sétima deverão ocorrer, necessariamente, de modo que tanto as Unidades alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária como os Direitos Creditórios delas oriundos sejam liberados simultaneamente deste Contrato e do Contrato de Alienação Fiduciária Unidades, respectivamente.
2. **CLÁUSULA OITAVA - COMUNICAÇÕES**
   1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas a todas as Partes, para ciência e para os seguintes endereços:
3. para a Fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

Fone: (11) 3071-4475

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

1. para a Sociedade**:**

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Abrão Muszkat /Bruno Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791

e-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

1. Para as Emissoras:

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, São Paulo/SP.

At.: Danilo Somma Coenca

Fone: (11) 3849-3838

E-mail: dcoenca.ext@paladinrp.com

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Bruno de Andrade Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: 3074-0780

E-mail: [bvasques@youinc.com.br/](mailto:bvasques@youinc.com.br/) [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

1. Para a Kallas:

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

Rua João Lourenço, 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo/SP

At.: Matheus Soares Kuhn

Telefone: 3046-8499

E-mail: [matheus@grupokallas.com.br](mailto:matheus@grupokallas.com.br)

* + 1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.

* + 1. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

1. **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I 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 deste Contrato 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.
   2. Divisibilidade: 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.
   3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, na hipótese de extinção da personalidade jurídica da Fiduciante ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
   4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.
   5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
   6. Vigor: Este Contrato é válido a partir da data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.
   7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.
   8. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.
   9. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
   10. Proteção de Dados: As Partes concordam que o tratamento dos dados fornecidos e/ou recebidos por qualquer das Partes à outra em razão deste Contrato deverá ser realizado em consonância com a legislação brasileira, inclusive no tocante às diretrizes previstas na Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”). A Fiduciária declara que o tratamento dos dados pessoais é realizado pela Fiduciária e empresas de seu conglomerado para as finalidades relacionadas ao desempenho de suas atividades e propósitos de negócios, com segurança e de acordo com a legislação aplicável e a sua Política de Privacidade, disponível em seus sites e aplicativos.
   11. Irrevogabilidade: Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
   12. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
   13. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento às Emissoras no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da Cessão Fiduciária constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos (“Operação Estruturada”).
   14. Alterações: As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** no caso de necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências do Cartório de RTD, da ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.
   15. Interveniente Anuente: A Kallas, na qualidade de titular de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas de emissão da Fiduciante, tem plena ciência e expressamente concorda com a Emissão e com a presente Alienação Fiduciária. As Partes reconhecem que a Kallas não assume quaisquer obrigações ou responsabilidades em conjunto com as Emissoras e a Fiduciante.
2. **CLÁUSULA DÉCIMA - LEI DE REGÊNCIA**
   1. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

(*Assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco*)

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Testemunhas:

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

**ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nº DA MATRÍCULA DO** 14**º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** | **ÁREA TOTAL (M²)** | **VALOR DOS IMÓVEIS**  **(R$)** |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |

**ANEXO II -DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

1. **Obrigações Garantidas Referentes à Nota Comercial 1:**
2. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário 1”);
3. Atualização monetária: O Valor Nominal Unitário 1 ou o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme o caso, não será atualizado;
4. Remuneração: A Nota Comercial 1 fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração 1”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário 1, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme aplicável, desde a primeira data de integralização da Nota Comercial 1 ou da Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1 (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1. O cálculo da Remuneração da Nota Comercial 1 obedecerá a fórmula disposta na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão Nota Comercial 1;
5. Data de Vencimento da Nota Comercial 1: 20/03/2028;
6. Forma de Pagamento: A Remuneração 1 será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamento da Nota Comercial 1 previstos no Anexo V à a Escritura de Emissão Nota Comercial 1 ("Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1" ou “Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 1”);
7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração 1, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Nota Comercial 1 e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora 1 serão realizados pela Emissora 1 mediante crédito na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária (conforme definida na Escritura de Emissão Nota Comercial 1).
9. **Obrigações Garantidas Referentes à Nota Comercial 2:**
10. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário 2”);
11. Atualização monetária: O Valor Nominal Unitário 1 ou o saldo do Valor Nominal Unitário 1, conforme o caso, não será atualizado;
12. Remuneração: A Nota Comercial 2 fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração 2”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário 2, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário 2, conforme aplicável, desde a primeira data de integralização da Nota Comercial 2 ou da Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2 (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2. O cálculo da Remuneração da Nota Comercial 2 obedecerá a fórmula disposta na Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão Nota Comercial 2;
13. Data de Vencimento da Nota Comercial 1: 20/03/2028;
14. Forma de Pagamento: A Remuneração 2 será paga mensalmente, conforme previsto no cronograma de pagamento da Nota Comercial 2 previstos no Anexo V à a Escritura de Emissão Nota Comercial 2 ("Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2" ou “Data de Pagamento da Remuneração da Nota Comercial 2”);
15. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
16. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Nota Comercial 2 e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora 2 serão realizados pela Emissora 2 mediante crédito na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária (conforme definida na Escritura de Emissão Nota Comercial 2).

**ANEXO III**

**MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES**

São Paulo, [*Data*]

Ao

[Nome do Cliente]

[Endereço]

[CEP] - [cidade, estado]

Ref.: [Identificar contrato] (“Contrato”)

Prezados Senhores,

1. A **TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.115.026/0001-62(“Fiduciante”), nos termos do“*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a Fiduciante, a True Securitizadora S.A. (“Fiduciária”), a **P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.**, vem, pela presente, informar que foram cedidos fiduciariamente em favor da Fiduciária, em garantia de obrigações financeiras da Fiduciante, com vistas ao financiamento de empreendimento imobiliário, a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do [contrato] [(“Contrato”)], e firmado entre V.Sa. e a Fiduciante (“Direitos Creditórios”).
2. Todos os pagamentos decorrentes do Contrato deverão ser realizados por V.Sas. direta e exclusivamente na Conta corrente nº 74937-0, agencia nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).
3. Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser por nós alteradas, suplementadas ou canceladas, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito da Fiduciária.
4. Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**ANEXO IV**

**MODELO DE CLÁUSULA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

*“O Adquirente declara o seu expresso conhecimento e concordância com a cessão fiduciária dos créditos decorrentes do presente Contrato, incluindo todos os direitos creditórios advindos deste Contrato e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Vendedora e devidos pelo Adquirente à* ***TRUE SECURITIZADORA S.A.****, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), conforme “Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Vendedora e a Securitizadora em [●] de [●] de 2023.*

*Dessa forma, o Adquirente, deverá realizar todo e qualquer pagamento relativo ao presente Contrato, nos mesmos termos, valores e prazos ora estabelecidos diretamente na Conta corrente nº 74937-0, agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).*

*O Adquirente concorda, desde já, com o compartilhamento dos dados pessoais com terceiros relacionados com Securitizadora, que poderão ser utilizados dentro do objeto e finalidade cessão fiduciária, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, e/ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.”*

**ANEXO V**

**MODELO DE PROCURAÇÃO**

1. Pelo presente instrumento particular de mandato, a **TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 41.115.026/0001-62 (“Outorgantes”), nomeia e constitui sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**,sociedade anônima, com registro na CVM na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Outorgada”), à qual conferem poderes para, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, firmado entre as Outorgantes, a Outorgada, a **P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 50.027.802/0001-63 e **TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.708.379/0001-39 em [●] de [●] de 2023 (“Contrato”), uma vez verificado o vencimento antecipado de alguma das Obrigações Garantidas (conforme previsto no Contrato): (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Cessão Fiduciária; (iii) representar, se iniciada a excussão da garantia, nos termos do Contrato, a Outorgante junto às contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as instituições financeiras em geral, incluindo quaisquer pessoas obrigadas pelo pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (iv) contratar ou subcontratar terceiros para prestação de serviço referente à cobrança extrajudicial ou judicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, se assim deliberado pelos titulares de CRI em assembleia especial; (v) movimentar, transferir, usar, sacar, dispor, aplicar ou resgatar os recursos existentes na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; (vi) conforme necessário, obter extratos da Conta Centralizadora ou quaisquer outras informações relativas à referida conta, assim como aos dados, cadastros, informações, registros e pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (vii) ceder, transferir, cobrar e receber diretamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das respectivas contrapartes, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Outorgante; (viii) no caso de não pagamento de quaisquer quantias devidas pelas contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, diretamente contra tais contrapartes, para receber os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e exercer todos os demais direitos conferidos à Outorgante contra tais contrapartes, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Outorgante; (ix) praticar todos os atos e operações de qualquer natureza, necessários ou convenientes para a cobrança e recebimento dos direitos creditórios e de suas garantias, inclusive por meio de empresa a ser contratada para este fim, sendo-lhe facultado emitir ou contratar a emissão de boletos bancários, contratar instituições para desempenhar os serviços de cobrança dos direitos creditórios de acordo com assembleia especial de titulares de CRI; (x) exercer, em nome da Outorgante, os demais direitos inerentes à execução, formalização, cobrança, registro e recebimento dos valores e direitos referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (xi) notificar os Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária nos termos previstos no Contrato, caso a Outorgante não faça; (xii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos do Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos. O presente mandato tem validade enquanto vigorar o Contrato.

[*local*], [*data*].

|  |
| --- |
| **TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**ANEXO VI**

**[●] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "[●] Aditamento"), e na melhor forma de direito, as partes:

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.115.026/0001-62, neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social (“Fiduciante”);

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob número 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”).

(a Fiduciante e a Fiduciária adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

E ainda, como intervenientes anuentes:

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 50.027.802/0001-63, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 1”);

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 42.708.379/0001-39, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emissora 2” e que, quando em conjunto com a Emissora 1, as “Emissoras”);

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. a Emissora 1 emitiu 13.333 (treze mil e trezentos e trinta e três) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária, a Fiduciante, as Emissoras e o **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.935.505-9 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 030.899.598-87, casado sob o regime de separação completa de bens (“Nota Comercial 1”, “Escritura de Emissão Nota Comercial 1” e “Abrão”, respectivamente);
2. a Emissora 2 emitiu 26.667 (vinte e seis mil e seiscentos e sessenta e sete) notas comerciais as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”**,** celebrado entre a Fiduciária, a Fiduciante, as Emissoras e o Abrão (“Nota Comercial 2” e “Escritura de Emissão Nota Comercial 2”, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Nota Comercial 1, as “Escrituras de Emissão Notas Comerciais”, respectivamente);
3. em decorrência das Escrituras de Emissão Notas Comerciais, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nas Escrituras de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");
4. a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM perante a categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”);
5. a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 121ª (Centésima Vigésima Primeira)* *Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos P3BR Macuco Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização”, “CRI”, “Agente Fiduciário” e “Emissão”, respectivamente);
6. os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de garantia firme de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser realizada e coordenada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);
7. as Emissoras são titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Fiduciante;
8. a Fiduciante é titular dos imóveis matriculados sob o n° 86.014, 86.015 e 225.947, todas junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (em conjunto, os “Imóveis”), os quais foram alienados fiduciariamente à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*” celebrado entre as Partes, e sobre os quais será desenvolvido e incorporado um empreendimento imobiliário (“Empreendimento Imobiliário”), de forma que suas futuras Unidades (conforme abaixo definido) serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos “*Contratos de Venda e Compra de Unidade Autônoma”* (“Adquirentes” e “Contratos de Compra e Venda”, respectivamente), passando a Fiduciária a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;
9. em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Emissoras por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação (abaixo definidos), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido nas Notas Comerciais; e (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado (conforme definidos nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), que sejam de responsabilidade da Fiduciária, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das Garantias (conforme definidas nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais), incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, efetivamente comprovados (as “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas, a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, descritas no Anexo I do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* celebrado ente as Partes (“Direitos Creditórios”, “Unidades” ou “Unidades Autônomas” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente), em favor da Fiduciária, nos termos deste Contrato;
10. nos termos da Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão Fiduciária as Partes pactuaram acerca da possibilidade de celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para formalizar o cancelamento parcial da cessão fiduciária e a alteração do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos ali previstos;
11. As Partes desejam celebrar este [●] Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

**III - CLÁUSULAS:**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA –****ALTERAÇÃO**
   1. Alteração do Anexo I: as Partes desejam alterar o Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, para formalizar o cancelamento parcial da cessão fiduciária, o qual passa a vigorar conforme abaixo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nº DA MATRÍCULA DO** 14**º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** | **ÁREA TOTAL (M²)** | **VALOR DOS IMÓVEIS**  **(R$)** |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |
| [●] | [●] | [●] |

* 1. Ratificação: Todos os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados pelo presente [●] Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

1. **CLÁUSULA SEGUNDA –****COMUNICAÇÕES**
   1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste [●] Aditamento deverão ser encaminhadas a todas as Partes, para ciência e para os seguintes endereços:
2. para a Fiduciária:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

Fone: (11) 3071-4475

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

1. para a Sociedade**:**

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 107, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Abrão Muszkat /Bruno Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: (11) 3074-0780, (11) 3074-0761 e(11) 3074-0791

e-mail: amuszkat@youinc.com.br, bvasques@youinc.com.br, [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

1. Para as Emissoras:

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 parte, Vila Olímpia, CEP 04551-010, São Paulo/SP.

At.: Danilo Somma Coenca

Fone: (11) 3849-3838

E-mail: dcoenca.ext@paladinrp.com

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 115, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, São Paulo/SP

At.: Bruno de Andrade Vasques/Ricardo Albahari

Telefone: 3074-0780

E-mail: [bvasques@youinc.com.br/](mailto:bvasques@youinc.com.br/) [ricardo@youinc.com.br](mailto:ricardo@youinc.com.br)

1. Se para a Kallas:

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

Rua João Lourenço, 432, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo/SP

At.: Matheus Soares Kuhn

Telefone: 3046-8499

E-mail: [matheus@grupokallas.com.br](mailto:matheus@grupokallas.com.br)

* + 1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.
    2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste [●] Aditamento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

1. **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Título Executivo Extrajudicial: Este [●] Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I 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 deste [●] Aditamento 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.
   2. Divisibilidade: 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.
   3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, na hipótese de extinção da personalidade jurídica da Fiduciante ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
   4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste [●] Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.
   5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este [●] Aditamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
   6. Vigor: Este [●] Aditamento é válido a partir da data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.
   7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste [●] Aditamento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.
   8. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste [●] Aditamento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária ou nas Escrituras de Emissão Notas Comerciais; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.
   9. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente [●] Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
   10. Proteção de Dados: As Partes concordam que o tratamento dos dados fornecidos e/ou recebidos por qualquer das Partes à outra em razão deste [●] Aditamento deverá ser realizado em consonância com a legislação brasileira, inclusive no tocante às diretrizes previstas na Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”). A Fiduciária declara que o tratamento dos dados pessoais é realizado pela Fiduciária e empresas de seu conglomerado para as finalidades relacionadas ao desempenho de suas atividades e propósitos de negócios, com segurança e de acordo com a legislação aplicável e a sua Política de Privacidade, disponível em seus sites e aplicativos.
   11. Irrevogabilidade: Este [●] Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
   12. Dia Útil: Para fins deste [●] Aditamento, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
   13. Operação Estruturada: O [●] Aditamento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento às Emissoras no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da cessão fiduciária, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos (“Operação Estruturada”).
   14. Alterações: As Partes concordam que o [●] Aditamento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** no caso de necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências do Cartório de RTD, da ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.
2. **CLÁUSULA DÉCIMA - LEI DE REGÊNCIA**
   1. Lei Aplicável: Este [●] Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
   2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste [●] Aditamento.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

(*Assinaturas seguem nas páginas seguintes*)

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco*)

*Página de assinaturas do [●] Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*

**TAMARINDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

**TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**P3BR MACUCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**KALLAS ARKHES INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Testemunhas:

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

**ANEXO VII**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mês ano referência** | **[•]** | ## | **Fechamento:** | | **CRI 121ª - TRUE SEC - DIRECIONAL** | | | | | | |
| ID da Carteira | SEC - DIRECIONAL |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Número de contratos ativos | [•] |  | Créditos na conta: | | [•] | | |  |  |  |  |
| Esperado a receber no Mês de Juros | [•] |  | Baixados em sistema: | | [•] | | | Baixas entre [•] e [•] | |  |  |
| Esperado de Receber no Mês de Amortização | [•] |  | **Diferença atual:** | | **[•]** | | | **Excedente a identificar** | | |  |
| Recebido no Mês de parcelas do Mês - Juros | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Recebido no Mês de parcelas do Mês - Amortização | [•] |  | Créditos até 25/04/2022: | |  | | |  |  |  |  |
| Recebido no Mês de Antecipação - Juros | [•] |  | Baixados até 25/04/2022: | |  | | |  |  |  |  |
| Recebido no Mês de Antecipação - Amortização | [•] |  | **Diferença do Excedente passado:** | |  | | |  | |  |  |
| Recebido no mês de Inadimplência - Juros | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Recebido no mês de Inadimplência - Amortização | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Recebido no Mês de Juros e Mora | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Saldo devedor da carteira Adimplente pré evento do mês | [•] |  | Saldo Pós do mês anterior | |  |  |  |  |  |  |  |
| Saldo devedor da carteira Inadimplente pré evento do mês | [•] |  | Saldo Pós do mês anterior | |  |  |  |  |  |  |  |
| **Saldo devedor da carteira Adimplente pós evento do mês** | **[•]** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Saldo devedor da carteira Inadimplente pós evento do mês** | **[•]** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Saldo Inadimplência Mês | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Saldo Inadimplência Geral** | **[•]** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos Até 30 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos De 31 A 60 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos De 61 A 90 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos De 91 A 120 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos De 121 A 150 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos De 151 A 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vencidos E Não Pagos Acima De 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente Até 30 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente De 31 A 60 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente De 61 A 90 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente De 91 A 120 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente De 121 A 150 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente De 151 A 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pagos Antecipadamente Acima De 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados Até 30 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados De 31 A 60 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados De 61 A 90 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados De 91 A 120 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados De 121 A 150 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados De 151 A 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Créditos Vinculados Acima De 180 Dias | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Valor das garantias incorporadas ao PL do CRI | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Valor total de pré-pagamento no mês | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| % De Concentração Dos 5 Maiores Devedores | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Os cinco maiores devedores | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nome e CNPJ de cada Devedor | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Participação em relação a Oferta | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Saldo devedor Total** | **[•]** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| LTV | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| LTV Valor da Venda | [•] |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Duration Carteira (Anos) | [•] |  | **Indexadores Taxa Média** | | **Não informado - [•]% a.a.** | | | | | | |
| Duration Carteira (Meses) | [•] |  |
| Taxa Média da Carteira |  |  |

*Anexo do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão des Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Tamarindo Empreendimento Imobiliário Ltda.*”

**ANEXO IX**

**MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA UNIDADES**

**TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL GARANTIA**

São Paulo, [•] de [•] de [•]

Ao

**14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R [•] da matrícula nº [•] do [•]º deste Ofício de Imóveis, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº [•] do deste Ofício de Imóveis de [•]/SP, com o correspondente cancelamento de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

São Paulo, [data].

**TRUE SECURITIZADORA** **S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |