

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19

NIRE: 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 20 de setembro de 2022, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, aprovada em 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Canal Companhia Securitização ("Emissora"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Emissora.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme disposto no parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. **PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Nathalia Machado Loureiro (Presidente) e Amanda Regina Martins (Secretária).

5. **ORDEM DO DIA:** discutir e deliberar sobre:

(i) a ciência da formalização do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", firmado em 26 de julho de 2022, entre a Emissora, Incorporadora e Avalista ("Primeiro Aditamento"), em razão da existência de erro material sem a necessidade de submeter à aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, por ter constado equivocadamente o prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data da primeira integralização dos CRI para apresentação da apólice de seguro e 05 (cinco) dias úteis para renovações, mas na realidade, a apólice deverá ser contratada no prazo previsto no item 9.5 do Instrumento de Repactuação, qual seja, até 30 (trinta) dias antes do início das obras e, por se tratar de Seguro de Construção, vigará pelo prazo total da obra até sua efetiva conclusão, como determina

o item 9.5.1 do Instrumento de Repactuação, sem prejuízo da cobertura da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para eventuais atrasos;

(ii) aprovação para a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às características previstas no Instrumento de Repactuação;

(iii) caso aprovado o item "ii" da ordem do dia, autorizar a formalização de aditamentos ao Instrumento de Repactuação, Notas Promissórias, Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização para refletir a matéria aprovada, conforme minutas constantes do Anexo II à presente ata; e

(iv) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nas alíneas "ii" e "iii", acima, autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a proceder com a formalização da alteração dos Documentos da Operação que se façam necessários, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI.

**6. DELIBERAÇÕES:** Os Titulares dos CRI presentes, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram na íntegra as deliberações expostas na Ordem do Dia e se declaram cientes de todos os impactos decorrentes da presente assembleia.

A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a presidente e a secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

A presente ata de assembleia será encaminhada à CVM por sistema eletrônico.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

Consignam ainda, que não são responsáveis por verificar se o procurador ou gestor dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seu investidor final, respeitando seu regulamento ou contrato de gestão.

Os presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

*(esta ata é cópia fiel de ata lavrada em livro próprio)*

---

Amanda Regina Martins  
Secretária

*(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem na próxima página.)*

## ANEXO II

A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 20 DE SETEMBRO DE 2022.

MINUTAS DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE REPACTUAÇÃO, NOTA PROMISSÓRIA, ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

## AGT de Manutenção de NP como Lastro - CRI Gafisa Ourinvest - V. Secretario.pdf

Documento número #76a5f820-a162-4fd2-9267-325c0b564c7c

Hash do documento original (SHA256): cca727c480ce22081621c8ddf63383eb1aa2a56ca236d3d87446da4f20a411dc

Hash do PADES (SHA256): 5b596667f10b89d7acacb10345ad5aec46ce260f9c868c2bda25a48bbccf66f7

### Assinaturas

 **Amanda Martins**

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 23 set 2022 às 20:32:29

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

### Log

- 23 set 2022, 20:31:18 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 76a5f820-a162-4fd2-9267-325c0b564c7c. Data limite para assinatura do documento: 23 de outubro de 2022 (20:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 23 set 2022, 20:31:26 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 23 set 2022, 20:32:29 Amanda Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 191.205.55.58. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 set 2022, 20:32:29 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 76a5f820-a162-4fd2-9267-325c0b564c7c.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 76a5f820-a162-4fd2-9267-325c0b564c7c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## **TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17,

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

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário adiante designados, em conjunto como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

**RESOLVEM**, neste ato, celebrar este "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*" ("Terceiro Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) em 31 de maio de 2022, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*"; conforme aditado ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora emitiu os Certificados

de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão ("CRI"), no âmbito de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM nº 476");

b) em 20 de setembro de 2022, foi realizada Assembleia de Titulares dos CRI aprovando **(i)** a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às características previstas no Instrumento de Repactuação; e **(ii)** em consequência das deliberações previstas acima, a formalização da alteração dos Documentos da Operação, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI; e

c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Termos. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Terceiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Terceiro Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Terceiro Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

2.1. Alterações. Pelo presente Terceiro Aditamento e em conformidade com o disposto nas Considerações Preliminares acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização, de modo que as cláusulas do Termo de Securitização passarão a vigor conforme versão consolidada constante no Apêndice A deste Terceiro Aditamento.

2.1.1. Em razão das alterações promovidas na CCI de número 2, nos termos do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado nesta data, resolvem as Partes alterar o Anexo I do Termo de Securitização, que passará a vigor conforme versão consolidada constante do Apêndice A.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Terceiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.1.1. A versão consolidada do Termo de Securitização encontra-se anexa a este Terceiro Aditamento na forma do Apêndice A.

### **CLÁUSULA QUARTA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

4.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, com certificação eletrônica, como as emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o *upload* deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)) ou similar, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu *upload* e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

4.3. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.4. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Quarta não será afetada ou prejudicada.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Terceiro Aditamento em via de formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

*(Assinaturas seguem nas próximas páginas)*

*(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)*

(Página de assinaturas 1/3 do "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização", firmado em 20 de setembro de 2022 entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/3 do "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização", firmado em 20 de setembro de 2022 entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/3 do *“Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização”*, firmado em 20 de setembro de 2022 entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF nº:

## **APÊNDICE A – CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DEVIDOS PELA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE  
DA 2ª EMISSÃO DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

sociedade por ações

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Datado de 20 de setembro de 2022.

## ÍNDICE

|  |     |
|--|-----|
| CLÁUSULA PRIMEIRA. DEFINIÇÕES .....  | 11  |
| CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....   | 24  |
| CLÁUSULA TERCEIRA. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....  | 27  |
| CLÁUSULA QUARTA. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....  | 32  |
| CLÁUSULA QUINTA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR.....   | 36  |
| CLÁUSULA SEXTA. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO .....  | 40  |
| CLÁUSULA SÉTIMA. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA.....   | 42  |
| CLÁUSULA OITAVA. GARANTIAS .....   | 46  |
| CLÁUSULA NONA. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS .....   | 49  |
| CLÁUSULA DEZ. AGENTE FIDUCIÁRIO .....  | 52  |
| CLÁUSULA ONZE. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....   | 60  |
| CLÁUSULA DOZE. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI .....   | 61  |
| CLÁUSULA TREZE. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....   | 65  |
| CLÁUSULA QUATORZE. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI.....  | 72  |
| CLÁUSULA QUINZE. PUBLICIDADE.....  | 75  |
| CLÁUSULA DEZESSEIS. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....   | 75  |
| CLÁUSULA DEZESSETE. RISCOS .....   | 75  |
| CLÁUSULA DEZOITO. DISPOSIÇÕES GERAIS .....   | 84  |
| CLÁUSULA DEZENOVE. NOTIFICAÇÕES .....  | 85  |
| CLÁUSULA VINTE. FORO.....  | 86  |
| ANEXO I. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....  | 90  |
| ANEXO II. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS.....  | 109 |
| ANEXO III. DECLARAÇÕES.....  | 111 |
| ANEXO IV. EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA SECURITIZADORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO ..... | 115 |
| ANEXO V. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....  | 0   |



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário");

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 2ª emissão da Securitizadora, de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA. DEFINIÇÕES

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

|  |
|--|
| <u>"Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra"</u> : Possui o significado atribuído no item 2.6 deste Termo de Securitização. |
|--|

|   |   |
|---|---|
| <p><u>"Agente Fiduciário":</u></p>                | <p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social.</p>  |
| <p><u>"Agente de Medição":</u></p>                | <p>A empresa de engenharia/acompanhamento de obras que fará a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento, a ser contratada às expensas da Incorporadora.</p>  |
| <p><u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u></p>  | <p>A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre o(s) imóvel(is) a ser constituída pela Incorporadora em favor da Securitizadora, nos termos dos Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is).</p>   |
| <p><u>"Alienações Fiduciárias de Quotas":</u></p> | <p>A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Incorporadora, a ser constituída pelas sócias da Incorporadora e por eventual(is) outra(s) sócia(s) titular(es) de quotas representativas do capital social da Incorporadora, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</p>   |
| <p><u>"ANBIMA":</u></p>                           | <p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>   |
| <p><u>"Atualização Monetária":</u></p>            | <p>Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.</p>  |
| <p><u>"Auditor Independente":</u></p>             | <p>A UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES, auditor independente com sede na Avenida Joao Cabral de Mello Neto, Bloco 3 Sala 1301 a 1305 ED. CORP CEO, 850 - Barra da Tijuca - CEP: 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.170.852/0001-77, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na regulamentação aplicável, ou o prestador que vier a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização.</p> |
| <p><u>"Assembleia de Titulares dos CRI":</u></p>  | <p>A assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Doze deste Termo de Securitização.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| "Aval":  | O aval prestado pela Gafisa, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.   |
| "B3":  | <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901.                                     |
| "Agente de Liquidação":                                  | A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização. |
| "CCI":   | Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários.   |
| "Cedente(s)":  | Significa(m) a(s) pessoa(s) física(s) ou pessoa(s) jurídica(s) que celebrara(m) os respectivos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, por meio do qual os Créditos Imobiliários decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra foram cedidos pelos Cedentes à Securitizadora.   |
| "Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": | A garantia real sob a forma de promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Incorporadora, em favor da Securitizadora, nos termos do respectivo Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.   |
| "CETIP21":   | CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.  |
| "Código ANBIMA":   | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e  |

|  |  |
|--|--|
|  | Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 06 de maio de 2021.   |
| <u>"Código de Processo Civil"</u> :  | Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.  |
| <u>"Compromissos de Venda e Compra"</u> :                                  | Os compromissos de venda e compra por meio dos quais a Incorporadora irá adquirir os Imóveis, que serão objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, bem como a cessão dos créditos imobiliários deles decorrentes à Securitizadora.  |
| <u>"Conta Centralizadora"</u> :  | A conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários.   |
| <u>"Contador do Patrimônio Separado"</u>                                   | A CONTABIL GUARARAPES SS LTDA., sociedade simples, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nova Independência, 409, Brooklin Paulista, CEP 04570-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.756.191/0001-42, responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ou o prestador que vier a substituí-lo. |
| <u>"Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is)"</u> :               | O(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças a ser(em) firmado(s) entre a Incorporadora e a Securitizadora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel(is).   |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</u> :                      | O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser firmado entre a Gafisa, eventual(is) outra(s) sócia(s) titular(es) de quotas representativas do capital social da Incorporadora e pela Securitizadora, com anuência da Incorporadora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas. |
| <u>"Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u> | O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> a ser firmado entre a Incorporadora e a Securitizadora, por meio do qual será formalizada a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.   |
| <u>"Contrato de Distribuição"</u> :  | O <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª</i>  |

*Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, firmado pela Securitizadora, o Coordenador Líder e a Incorporadora, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.

“Contratos Lastro”:

Significa, quando mencionados em conjunto, as Notas Promissórias, os Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, as Notas Comerciais e o Instrumento de Repactuação, observados os termos do item 2.6 deste Termo de Securitização.

“Coordenador Líder”:

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25.

“Créditos Imobiliários”:

Os Créditos Imobiliários Compromissos e os Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais, quando mencionados em conjuntos.

“Créditos Imobiliários Compromissos”:

Os créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra, conforme aditados por meio dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, que compreendem a obrigação de pagamento pela Incorporadora do preço de aquisição dos respectivos Imóveis (conforme definido nos respectivos Compromissos de Venda e Compra), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Incorporadora por força do Instrumento de Repactuação e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação.

“Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais”:

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Promissórias e das Notas Comerciais, ambas emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Promissórias

e das Notas Comerciais, conforme o caso, observados os termos do item 2.6 deste Termo de Securitização.

"CRI": Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da presente emissão.

"CRI em Circulação": São todos os CRI subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Incorporadora; (ii) à Securitizadora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Incorporadora e da Securitizadora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Incorporadora ou da Securitizadora.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": É a data de emissão dos CRI, qual seja, 31 de maio de 2022.

"Data de Integralização": É a data de integralização dos CRI. Tem seu significado conforme cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

"Despesas": Significam as despesas previstas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

"Dia(s) Útil(eis)": Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

"Direitos Creditórios" Significam os futuros recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis.

|   |   |
|---|---|
| <p><u>"Documentos da Operação"</u>:</p>                             | <p>Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam: <b>(i)</b> as Notas Comerciais; <b>(ii)</b> as Notas Promissórias; <b>(iii)</b> os Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, bem como os instrumentos de cessão dos respectivos créditos imobiliários à Securitizadora, nos termos do item 2.6 deste Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Instrumento de Repactuação; <b>(v)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(vi)</b> o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vii)</b> o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(viii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(ix)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(x)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(xi)</b> os Boletins de Subscrição dos CRI; e <b>(xii)</b> os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Emissão e que venham a ser celebrados, incluindo a escritura de emissão de cédulas de crédito imobiliário e atas de Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do item 2.6, deste Termo de Securitização.</p> |
| <p><u>"Emissão"</u>:</p>  | <p>A presente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, emitida por meio do presente Termo de Securitização.</p>  |
| <p><u>"Securitizadora"</u>:</p>                                     | <p>A Securitizadora, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>   |
| <p><u>"Empreendimento"</u> ou<br/><u>"Empreendimento Alvo"</u>:</p> | <p>O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Incorporadora no(s) Imóvel(is) e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, que terá destinação mista, majoritariamente residencial, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/67 e legislação correlata.</p>  |
| <p><u>"Escrituras de Emissão de CCI"</u>:</p>                       | <p>A Escritura de Emissão de CCI Compromissos e a Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais, quando mencionadas em conjunto.</p>  |
| <p><u>"Escritura de Emissão de CCI Compromissos"</u>:</p>           | <p>Significa o "<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>", firmado em 06 de junho de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para emissão de cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Compromissos.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Escritura de Emissão de CCI Notas Promissórias e Notas Comerciais”:</u></p> | <p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i>, firmado em 31 de maio de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 20 de setembro de 2022, para emissão das cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais.</p> |
| <p><u>“Escriturador” ou “Instituição Custodiante”:</u></p>                         | <p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.</p>   |
| <p><u>“Evento(s) de Inadimplemento”:</u></p>                                       | <p>Os eventos previstos no item 6.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e no item 5.1 do Instrumento de Repactuação, cuja ocorrência ensejará na Opção de Venda por Inadimplemento.</p>  |
| <p><u>“Fiança”:</u></p>  | <p>A fiança prestada pelo Fiador, nos termos do Instrumento de Repactuação.</p>   |
| <p><u>“Fundos”:</u></p>  | <p>Significa, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, e o Fundo de Reserva.</p>   |
| <p><u>“Fundo de Despesas”:</u></p>   | <p>Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das despesas extraordinárias da Emissão e da oferta dos CRI, nos termos do item 4.10.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>  |
| <p><u>“Fundo de Liquidez”:</u></p>   | <p>Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de determinadas parcelas de juros remuneratórios dos CRI, nos termos do item 4.10.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>   |
| <p><u>“Fundo de Obras”:</u></p>  | <p>Significa o fundo a ser constituído pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, para fazer frente ao custeio do desenvolvimento do Empreendimento, nos termos do item 4.10.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que os recursos do Fundo de Liquidez poderão ser utilizados para a</p>  |

recomposição do Fundo de Obras, nos termos do item 4.10.6.1 do Termo de Emissão.

"Fundo de Reserva"

Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CR, bem como para o pagamento de despesas vinculadas à Emissão, nos termos do item 4.10.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

"Gafisa", "Fiador" ou "Avalista":

**GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubtschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07.

"Garantias":

Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciárias de Quotas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiança, o Aval, e os Fundos.

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel(is)":

Os imóveis abaixo indicados, situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo: (i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 ("Imóvel Oscar Freire 1"); (ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 ("Imóvel Oscar Freire 2"); (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3"); (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4"); (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freira nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5"); (vi) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1"); (vii) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e (viii) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3").

|  |   |
|--|---|
| <p><u>"Incorporadora"</u>:</p>                   | <p>A <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.706.884/0001-81.</p>   |
| <p><u>"Instituições Autorizadas"</u>:</p>        | <p>Significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A., o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Itaú BBA S.A., ou o Banco Santander (Brasil) S.A.</p>  |
| <p><u>"Instrução CVM nº 400"</u>:</p>            | <p>A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.</p>  |
| <p><u>"Instrução CVM nº 401"</u>:</p>            | <p>A Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.</p>  |
| <p><u>"Instrução CVM nº 476"</u>:</p>            | <p>A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.</p>  |
| <p><u>"Instrumento de Repactuação"</u>:</p>      | <p>O <i>"Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"</i> a ser formalizado entre a Securitizadora, a Incorporadora e a Gafisa.</p>  |
| <p><u>"Investidor(es) Profissional(is)"</u>:</p> | <p>São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM nº 30.</p>   |
| <p><u>"Investidor(es) Qualificado(s)"</u>:</p>   | <p>São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.</p>   |
| <p><u>"Investimentos Permitidos"</u>:</p>        | <p>Os investimentos a serem realizados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas por Instituições Autorizadas, (ii) certificados de depósito bancário contratados com qualquer uma das Instituições Autorizadas, ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por qualquer um das Instituições Autorizadas, em todos os casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.</p> |
| <p><u>"IPCA/IBGE"</u>:</p>                       | <p>Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <u>"Juros Remuneratórios"</u> : | Tem o significado atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.   |
| <u>"Lei nº 6.404/76"</u> :      | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.   |
| <u>"Lei nº 8.245/91"</u> :      | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.  |
| <u>"Lei nº 10.931/04"</u> :     | A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.   |
| <u>"MDA"</u> :                  | MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.  |
| <u>"Lei nº 14.430/22"</u> :     | A Lei nº 14.430, de 03 de a de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.  |
| <u>"Notas Promissórias"</u> :   | Significam as 04 (quatro) notas promissórias emitidas pela Incorporadora, eletronicamente, em forma cartular, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), sendo: (i) a Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais); (ii) a Nota Promissória nº 02, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais); (iii) a Nota Promissória nº 03, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais); e (iv) a Nota Promissória nº 04, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais). |
| <u>"Notas Comerciais"</u>       | Significam as 21.166.000 (vinte e um milhões cento e sessenta e seis mil) notas comerciais, todas emitidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais).   |
| <u>"Normas Anticorrupção"</u> : | Tem seu significado conforme cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.   |
| <u>"Oferta Restrita"</u> :      | Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476.  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Opção de Venda por Inadimplemento”:</u></p> | <p>Significa a opção do Titular dos CRI ou da Securitizadora de vender à Gafisa, e a obrigação da Gafisa de comprar ou resgatar, conforme previsto no Instrumento de Repactuação, a totalidade dos CRI ou dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, quando da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, definidos no Instrumento de Repactuação e/ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p>   |
| <p><u>“Ordem de Alocação de Recursos”:</u></p>     | <p>Conforme o disposto na cláusula 9.8 deste Termo de Securitização.</p>  |
| <p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>             | <p>As seguintes obrigações, quando mencionadas em conjunto, (i) obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias) e penalidades, decorrentes das Notas Promissórias e das Notas Comerciais; (ii) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas às parcelas que compõem os Créditos Imobiliários, bem como as demais obrigações assumidas pela Incorporadora nos Contratos Lastro; e (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação aos Contratos Lastro e aos CRI, bem como à excussão das garantias vinculadas aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento da garantia.</p> |
| <p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>               | <p>Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.</p>   |
| <p><u>“Período de Capitalização”</u></p>           | <p>Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) ou a data de cálculo (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Aniversário imediatamente posterior correspondente ao período em questão (exclusive) ou a data de cálculo (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Preço de Aquisição”:</u></p>    | <p>Preço total a ser pago, pela Securitizadora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância no valor total de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais).</p>   |
| <p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>     | <p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.</p>  |
| <p><u>“Resolução CVM nº 17”:</u></p>   | <p>A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>   |
| <p><u>“Resolução CVM nº 30”:</u></p>   | <p>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p>  |
| <p><u>“Resolução CVM nº 60”:</u></p>   | <p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.</p>  |
| <p><u>“Seguro de Construção”</u></p>   | <p>Significa a contratação de uma apólice de seguro de construção, que deverá cobrir todos os itens elencados no item 8.1.5 deste Termo de Securitização.</p>   |
| <p><u>“Taxa de Administração”:</u></p> | <p>Significa a taxa mensal que a Securitizadora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada <i>pro rata die</i>, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (<i>flat</i> e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado,</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.   |
| <u>"Termo de Emissão de Notas Comerciais"</u> :           | O <i>Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> , por meio do qual a Incorporadora emitiu as Notas Comerciais.   |
| <u>"Termo de Securitização"</u> :                         | O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização.</i> |
| <u>"Titular(es) dos CRI"</u> ou <u>"Investidor(es)"</u> : | O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;   |

## **CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme identificados no Anexo I deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 2ª emissão, 1ª série, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante total de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

2.2.4. Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pagará à Incorporadora a importância total de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais), pela integralização das Notas Promissórias e/ou aquisição dos Créditos Imobiliários Compromissos e integralização das Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas nas Notas Promissórias, nas Notas Comerciais, nos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação, conforme o caso.

2.2.4.1. A liquidação financeira da Emissão, mediante subscrição e integralização dos CRI pelo(s) investidor(es), e o pagamento do Preço de Aquisição ocorrerão conforme previsto nos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e no Instrumento de Repactuação.

2.3. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários Notas Promissórias e Notas Comerciais, representados pelas respectivas CCI foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das referidas Notas Promissórias e Notas Comerciais, e os Créditos Imobiliários Compromissos, representados pelas respectivas CCI, foram adquiridos pela Securitizadora por meio da celebração dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra.

2.4. A Securitizadora realizará a integralização das Notas Promissórias e/ou o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários Compromissos, e a integralização das Notas Comerciais com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita.

2.5. Autorização da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião de Diretoria, datada de 30 de maio de 2022.

2.6. Conforme previsto no Instrumento de Repactuação, em decorrência da viabilização, pela Securitizadora, do recebimento à vista, pelos vendedores dos Imóveis, do respectivo preço de aquisição dos Imóveis, a Incorporadora realizará a aquisição dos Imóveis da seguinte forma: (i) aquisição pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários Compromissos; (ii) formalização, entre os vendedores dos Imóveis e a Securitizadora, com anuência da Incorporadora, do respectivo *Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra" ou "Contratos de Cessão"), por meio do qual será estabelecido o pagamento do preço de aquisição, bem como os vendedores dos Imóveis cederão à Securitizadora a totalidade de seus Créditos Imobiliários Compromissos; (iii) em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários Compromisso, os vendedores dos Imóveis receberão o preço de aquisição; (iv) as obrigações da Incorporadora em quitar os Créditos Imobiliários Compromisso

decorrentes dos Compromisso de Venda e Compra serão repactuadas, por meio dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, para estabelecer os termos e condições de pagamento dos Créditos Imobiliários Compromissos, e os termos, as condições e os prazos que regerão as obrigações da Incorporadora relacionadas ao desenvolvimento, comercialização e conclusão do Empreendimento (sendo que o termo "Créditos Imobiliários Compromissos" passará a considerar as condições conforme ajustadas no Instrumento de Repactuação, e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários, será denominado simplesmente "Créditos Imobiliários"); (v) a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrarão aditamentos ao Termo de Securitização, para vincular as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários Compromisso, decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, a serem emitidas pela Securitizadora, ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime fiduciário da emissão, e para substituir as Notas Promissórias e as desvincular do patrimônio separado dos CRI, razão pela qual as Notas Promissórias serão, em tal oportunidade, resgatadas pelos seus emissores

2.6.1. Caso um ou mais dos Contratos de Cessão não seja formalizado, a Incorporadora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, deverá: (i) resgatar, sem pagamento, a Nota Promissória referente ao respectivo Imóvel cujo Cedente não formalizou o Contrato de Cessão, com seu subsequente cancelamento, sendo, neste caso, proporcionalmente cancelados os CRI correspondentes àquela Nota Promissória; ou (ii) manter a respectiva Nota Promissória, que deverá ser integralizada pela Securitizadora, situação em que os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, referentes a esta Nota Promissória, também serão repactuados conforme o previsto no Instrumento de Repactuação, e estarão sujeitos à Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 deste Termo de Securitização, bem como aos termos e condições previstos no Instrumento de Repactuação, integrando o conceito de "Créditos Imobiliários", sendo certo que a integralização da Nota Promissória pela Securitizadora será entendida para todos os fins e feitos como a realização do respectivo pagamento do Preço de Aquisição do(s) Imóvel(is).

2.6.1.1. A repactuação de determinada Nota Promissória, nos termos do item 2.6.1, "ii", acima, deverá compreender as alterações que venham a ser necessárias em seus termos e condições de atualização monetária e pagamento de juros remuneratórios, de modo a adequá-los às obrigações de pagamento devidas no âmbito dos CRI. Desta forma, caso em qualquer hipótese, o pagamento de juros remuneratórios em periodicidade mensal, no âmbito da respectiva Nota Promissória repactuada, seja considerado nulo, inválido, ilegal ou inexecutável, a Incorporadora confessou e reconheceu, no âmbito do Instrumento de Repactuação, dever à Securitizadora o valor integral das parcelas de juros remuneratórios decorrentes da respectiva Nota Promissória, de acordo com as mesmas características, datas de pagamento e forma de cálculo previstos na Nota Promissória objeto de repactuação.

2.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis pela Securitizadora (por meio do pagamento do respectivo preço de cessão), está sujeito ao cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Securitizadora, das condições precedentes previstas e disciplinadas no Instrumento de Repactuação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto das CCI representativa dos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

1. **Emissão:** 2<sup>a</sup>.
2. **Série:** 1<sup>a</sup>.
3. **Quantidade de CRI:** 126.000 (cento e vinte e seis mil) de CRI.
4. **Valor da Série:** R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais), na primeira Data de Integralização dos CRI.
5. **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI.
6. **Prazo Total:** 1.813 (mil oitocentos e treze) dias a contar da Data de Emissão.
7. **Atualização Monetária:** mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização.
8. **Juros Remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização.
9. **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, de acordo com a Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
10. **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com o cronograma de pagamento dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a possibilidade de juros pagos extraordinariamente de acordo com a Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.

11. **Incorporação de Juros:** Não.
12. **Regime Fiduciário:** Sim.
13. **Garantia Flutuante:** Não.
14. **Outras Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval, e Fundos.
15. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:** B3.
16. **Data de Emissão:** 31 de maio de 2022.
17. **Local de Emissão:** São Paulo, SP.
18. **Data de Vencimento Final:** 18 de maio de 2027.
19. **Coobrigação da Securitizadora:** Não.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;
- b) estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita, sem a formalização e registro efetivo da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) estão cientes de que a Oferta Restrita dos CRI não foi registrada na CVM; e
- d) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.3. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

3.3.4. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados, independentemente do montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado, a critério da Securitizadora, do Coordenador Líder e da Incorporadora. Os CRI eventualmente não colocados/subscritos deverão ser cancelados.

3.4.1. Os Investidores Profissionais poderão, no ato de aceitação da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação da Oferta Restrita, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma

quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI subscritos.

3.4.2. Os Investidores Profissionais que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados, ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados à Securitizadora a título de integralização devolvidos sem o acréscimo de quaisquer rendimentos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3.5. Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou a qualquer momento, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, da Instrução CVM nº 476 sendo certo que caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deverá encaminhar comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º, da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita deve ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

3.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

3.6. Restrição para Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.7. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sendo necessária a convocação prévia de uma

Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iii)** sempre que convocada Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula Doze abaixo; **(iv)** em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Escriturador.

3.8. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI e desde que conte com a prévia aprovação da Incorporadora, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se o Agente de Liquidação requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente de Liquidação, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; **(iv)** em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Agente de Liquidação.

3.9. Custódia: A Instituição Custodiante contratada pela Securitizadora para realizar a custódia dos documentos comprobatórios, conforme disposto na Declaração de Custódia. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Instituição Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Instituição Custodiante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique suas responsabilidades; **(iv)** em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pela Instituição Custodiante.

3.10. O Auditor Independente e o Contador do Patrimônio Separado: O Auditor Independente contratado pela Securitizadora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado contratado pela Securitizadora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no

contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; **(iv)** em comum acordo entre a Securitizadora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

#### **CLÁUSULA QUARTA. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora: Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos dos Documentos da Operação.

4.3.1. Destinação dos Recursos pela Incorporadora. Os recursos líquidos obtidos pela Incorporadora com a emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais ("Recursos") serão destinados, pela Incorporadora, para a aquisição /ou construção dos Imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento, conforme o cronograma indicativo previsto no Anexo V ao presente Termo de Securitização ("Cronograma de Destinação"), até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos Recursos, o que ocorrer primeiro, para a realização da aquisição e/ou construção dos Imóveis, conforme indicados no item 6 da descrição de cada um dos Créditos Imobiliários constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

4.3.1.1. A Incorporadora deverá tomar todas as providências para utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

4.3.1.2. A Incorporadora e a Gafisa declararam nas Notas Promissórias e nas Notas Comerciais que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais, os Imóveis e o Empreendimento Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de outra operação de financiamento. Contudo, a Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, desde que

limitado aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela emissão das Notas Promissórias e das Notas Comerciais.

4.3.1.3. Eventual liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída em favor da Securitizadora, para a contratação de novos financiamentos pela Incorporadora, nos termos do item acima, somente poderá ser realizada desde que sejam observados os procedimentos de substituição de garantias descritos no item 8.3 e seus respectivos subitens, abaixo.

4.3.1.4. Caso a Incorporadora e/ou a Gafisa pretendam contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais, deverão indicar sua intenção à Securitizadora, para que esta convoque os titulares dos CRI para deliberar em assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da solicitação, e decidir a respeito da concessão de novos recursos para o financiamento em questão, bem como a respeito dos termos e condições aplicáveis. Caso os titulares dos CRI à época deliberem por não realizar a nova operação de financiamento, a Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros investidores, observados os termos do item acima.

4.3.1.5. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão para fins de Destinação deverão ser empregados até a Data de Vencimento dos CRI ainda que ocorra o Evento de Inadimplemento ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou Notas Promissórias e conseqüentemente dos CRI, e conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo V a este Termo de Securitização, ou até que a Incorporadora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.3.1.6. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Incorporadora, até a comprovação da aplicação integral dos recursos, semestralmente, no dia 20 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro devido em 20 de janeiro de 2023, por meio de relatório encaminhado pela Incorporadora na forma descrita no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais, com descrição dos valores e percentuais destinados no respectivo período, nos termos exigidos pelo Agente Fiduciário, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, devidamente assinado pelos representantes legais da Incorporadora ("Relatório Semestral"), conforme aplicável, juntamente com (i) no caso de construção, de cópia do cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhado de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, se for o caso, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar

necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais; e (ii) no caso de aquisição, cópia do instrumento aquisitivo dos Imóveis, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, e cópia das matrículas dos imóveis constando a aquisição.

4.3.1.7. Sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, e demais órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais a Incorporadora se obrigou a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior caso venha a ser solicitado por órgão público, conforme informado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados a aquisição dos Imóveis e/ou desenvolvimento do Empreendimento, de acordo com os termos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais.

4.3.1.8. O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 4.3 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Securitização) poderá resultar na caracterização de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Securitização de Notas Comerciais.

4.3.1.9. Uma vez comprovada a destinação da totalidade dos recursos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório Semestral e nos termos aqui previstos, a Incorporadora ficará desobrigada com relação às comprovações aqui tratadas, exceto se em razão de determinação de autoridades competentes for necessária qualquer comprovação adicional.

4.3.1.10. O cronograma indicativo constante do Anexo V deste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento, **sendo certo que caso ocorra paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias**, a Incorporadora se obriga a descrever tais informações no referido Relatório Semestral e notificar a Securitizadora para os fins da cláusula 6.1, "b" do Termo de Emissão de Notas Comerciais. 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

4.3.1.11. Mediante o recebimento das informações indicadas na cláusula 4.3.1.6., o Agente Fiduciário será responsável por verificar semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a data da comprovação, pela Incorporadora, do cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Incorporadora na forma da cláusula 4.3.1 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Incorporadora, da utilização da totalidade dos Recursos, nos termos previstos na cláusula 4.3.1 acima, e deverá sobreviver até a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado dos CRI ou qualquer eventual resgate antecipado dos CRI as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação/comprovação e a verificação, respectivamente, de recursos das Notas Promissórias e das Notas Comerciais perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, ou ainda, conforme legislação em vigor.

4.3.1.12. O Agente Fiduciário se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da respectiva oferta, observado disposto acima.

4.3.2. Será permitido, no âmbito da presente Emissão, que novos imóveis passem a integrar o objeto da destinação de recursos ora prevista, desde que a referida inserção seja aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, observados os termos da Cláusula Doze do presente Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento relacionado aos CRI que se faça necessário.

4.3.3. A Incorporadora se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, 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 e das Notas Promissórias de forma diversa da estabelecida nas cártulas das Notas Promissórias e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovado dolo da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, acrescido (i) da respectiva remuneração das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais e/ou das Notas Promissórias, conforme o caso, ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

## CLÁUSULA QUINTA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o que resultará no Valor Nominal Unitário Atualizado ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização dos CRI ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

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

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

Onde:

k = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até n;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da Atualização Monetária, divulgado no mês anterior ao da data de Atualização Monetária;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k";

dcp = número de dias corridos entre a 1ª integralização ou última Data de Aniversário (inclusive) ou última data de cálculo (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dct" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, considerar que a primeira data de referência será 17 de maio de 2022.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 3) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.
- 5) Considera-se como "Data de Aniversário" o dia 17 (dezesete) de cada mês.
- 6) O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGP-M/FGV e, na falta deste último, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV") e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI e a Securitizadora. Para tanto, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, Assembleia de Titulares dos CRI, para a qual a Incorporadora será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI. Tal Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas na Cláusula Doze deste Termo de Securitização.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da cláusula 5.1.1 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios do CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido no item 5.1 acima; e

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Spread}/100 + 1)^{\frac{\text{dias corridos}}{365}}$$

onde,

Spread = taxa correspondente a 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos) considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

dias corridos = período compreendido (número de dias corridos) entre a data da 1ª data de integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) ou última data de cálculo (inclusive), conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário (exclusive) ou a data de cálculo subsequente (exclusive), conforme o caso.

5.3. Cálculo da amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, conforme tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na cláusula 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = Vna \times Ta_i$$

Onde:

$AM_i$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vna$  = Conforme definida no subcláusula 5.1 acima;

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo II a este Termo de Securitização

5.4. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O cálculo do saldo devedor dos CRI será realizado da seguinte forma ("Saldo Devedor dos CRI"):

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} = Vna \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI = informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vna$  = Conforme definido no item 5.1 acima;

Fator de Juros = Conforme definido no item 5.2 acima.

5.5. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será a tabela descritas no Anexo II e poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento, em função dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações nos termos do presente Termo de Securitização. Na hipótese acima deverá ser considerado como vigente a realidade gerencial dos Créditos Imobiliários e saldo devedor dos CRI, sendo que a Securitizadora deverá aditar o Termo de Securitização para prever a nova Tabela Vigente em até 05 (cinco) dias contados da alteração, mediante deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para aprovar a respectiva alteração e promover o aditamento ao Termo de Securitização e enviar à B3 com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência ao próximo Período de Capitalização.

## **CLÁUSULA SEXTA. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO**

6.1. Amortização Extraordinária Parcial Compulsória: A Securitizadora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.1.1. Não obstante o disposto na cláusula 6.1 acima, observada a Ordem de Alocação de Recursos, a Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários; (ii) utilização de eventuais recebíveis remanescentes da Incorporadora para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos definidos nas Notas Comerciais ou no Instrumento de Repactuação; ou (iii) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, respeitado o disposto na cláusula 1.4 e seus subitens do Instrumento de Repactuação e na cláusula 4.4.2 e seus subitens do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

6.1.2. Os valores recebidos nos termos do subitem 6.1.1, acima, deverão ser utilizados para: (i) o pagamento dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, calculados de forma *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da data do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento da correção monetária *pro rata temporis* dos CRI; e por fim (iii) utilizar os recursos remanescentes após os pagamentos mencionados nos itens (i) e (ii) para realizar a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI. A Securitizadora deverá comunicar à B3 sobre qualquer amortização extraordinária compulsória com antecedência de 3 (três) dias úteis.

6.1.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Total Compulsório pela Securitizadora no exercício da Opção de Venda por Inadimplemento a ser exercido pelo Titular dos CRI contra a Gafisa ou na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos.

6.1.4. A Securitizadora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

6.1.5. O Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI. O aviso aos Titulares dos CRI será disponibilizado pelo Agente Fiduciário em sua página da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 16, inciso II, da

Resolução CVM nº 17. Adicionalmente, a Securitizadora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM, além do jornal previsto na cláusula 15 deste Termo de Securitização.

6.1.6. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

6.2. Amortização Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários ("Amortização Antecipada Facultativa")

6.2.1. A realização da Amortização Antecipada Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Antecipada Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a uma Amortização Antecipada Facultativa total dos Créditos Imobiliários.

6.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a ser resgatado, acrescido (i) da remuneração, calculada nos termos da Cláusula Quinta; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Incorporadora nos termos dos Documentos da Operação; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento a ser calculada na forma do item 6.2.4, abaixo.

6.2.3. A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Securitizadora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento da Amortização Antecipada Facultativa ("Notificação de Amortização Antecipada"). A Notificação de Amortização Antecipada deverá conter: (a) a data da Amortização Antecipada Facultativa; (b) o valor da multa a ser paga pela Incorporadora; (c) o valor do pagamento devido à Securitizadora; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Facultativa.

6.2.4. A Multa de Pré-Pagamento incidirá sobre o valor de Amortização Antecipada Facultativa, e corresponderá ao percentual *flat* indicado na tabela abaixo, cujo montante dependerá do período em que for exercido a Amortização Antecipada Facultativa ("Multa de Pré-Pagamento"):

| Período de cálculo do Prêmio, contado a partir da data de emissão dos CRI | Prêmio                          |
|---|---------------------------------|
| Da data de emissão dos CRI até 17/05/2023, inclusive.                     | 3,00% (três inteiros por cento) |

|  |   |
|--|---|
| De 17/05/2023, exclusive, a 17/05/2024, inclusive. | 2,00% (dois inteiros por cento)                     |
| De 17/05/2024, exclusive, a 17/05/2025, inclusive. | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) |
| A partir de 17/05/2025, exclusive.                 | 1,00% (um inteiro por cento)                        |

6.2.4.1. A Multa de Pré-Pagamento será calculada da seguinte forma:

$$V_p = V_a \times \%P, \text{ onde:}$$

V<sub>p</sub> = Valor da Multa de Pré-Pagamento;

V<sub>a</sub> = Valor da Amortização Antecipada Facultativa; e

%P = Percentual de prêmio, conforme tabela acima.

6.2.5. A Multa de Pré-Pagamento não será devida nos seguintes casos:

- (a) caso a Amortização Antecipada Facultativa for realizada pela Incorporadora com os recursos decorrentes das vendas das unidades do Empreendimento Alvo e/ou da própria captação de recursos dos CRI, sendo certo que, neste caso, deverão ser observados os termos do item 1.4 do Instrumento de Repactuação; e
- (b) quando o saldo devedor dos CRI for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor total da emissão dos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

7.1. Fatos e Atos Relevantes, e Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

7.2. Um vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, através do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.

7.3. A Securitizadora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, escravo e/ou análogo a esta condição, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Securitizadora atue.

7.5. A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Securitizadora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.7. Responsabilidade da Securitizadora e Declarações: A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.7.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM nº 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM nº 17;
- g) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado;
- h) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- i) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Securitizadora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

- k) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Securitizadora representam corretamente a posição financeira da Securitizadora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- l) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- m) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- n) as informações prestadas pela Securitizadora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- o) a Securitizadora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- p) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.

7.8. Divulgação de Informações: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.9. Administração dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados por CCI, sujeita às disposições das Escrituras de Emissão de CCI, dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra e deste Termo de Securitização.

7.10. Demonstrações Financeiras da Securitizadora: A Securitizadora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Securitizadora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente, bem

como as demonstrações financeiras e/ou declaração de imposto de renda dos Fiadores, conforme o caso, no mesmo prazo.

## **CLÁUSULA OITAVA. GARANTIAS**

8.1. Garantia: O pagamento dos Créditos Imobiliários pela Incorporadora será garantido pela: (a) Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) Alienação Fiduciária de Quotas; (c) Fiança prestada pela Gafisa, nos termos do Instrumento de Repactuação; (d) Aval prestado pela Gafisa, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (e) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (f) Fundos.

8.1.1. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia ao fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Gafisa, enquanto sócia, em conjunto com os demais quotistas da Incorporadora, alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, na presente data e em ato simultâneo à celebração do Instrumento de Repactuação, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Incorporadora ("Alienação Fiduciária de Quotas"), até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Incorporadora, formalizando a constituição da Alienação fiduciária de Quotas.

8.1.2. Garantias Fidejussórias: Como garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Gafisa presta, de forma irrevogável e irretratável, fiança, de acordo com os termos previstos no item 9.2 do Instrumento de Repactuação ("Fiança"), e aval, de acordo com os termos previstos no item 4.10.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Aval"), em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI e do patrimônio separado dos CRI, obrigando-se como coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Incorporadora, respondendo por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora, na mesma forma e prazos descritos nas respectivas Obrigações Garantidas, conforme o caso.

8.1.3. Alienação Fiduciária do(s) Imóvel(is). Em garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora alienará fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser celebrado na data de pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis pela Securitizadora, e conseqüente lavratura da respectiva escritura de venda e compra de cada um dos Imóveis em favor

da Incorporadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), devendo ser registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s).

8.1.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser liberada imediatamente pelo credor fiduciário caso seja exigida a liberação da garantia pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de (i) promoção do registro do memorial de incorporação do empreendimento; (ii) averbação do patrimônio e afetação; e/ou (iii) realizar os procedimentos de doação de área, conforme venha a ser exigido pela Prefeitura Municipal competente.

8.1.3.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser prenotado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis pela Securitizadora, em ato concomitante à prenotação das escrituras de venda e compra lavradas de cada um dos Imóveis, nas quais a Securitizadora deverá obrigatoriamente comparecer, na qualidade de interveniente anuente. Referidas escrituras de venda e compra dos Imóveis e o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrado(s) no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas.

8.1.3.3. Após o registro e instituição do condomínio edilício, a Incorporadora deverá outorgar garantia de alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas do Empreendimento, tão logo seja possível.

8.1.4. Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora promete ceder à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, na presente data e em ato simultâneo à celebração do Instrumento de Repactuação ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), a propriedade fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será formalizada mediante a celebração do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.1.5. Seguro de Construção: Será contratado um seguro pela Incorporadora, no prazo de até 30 (trinta) dias antes do início das obras do Empreendimento Alvo, apólice de seguro com as seguintes coberturas: **(i)** Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) e Risco Engenharia com vigência até o término da construção; e **(ii)** Danos Físicos no Imóvel (DFI) com vigência até a

liquidação das obrigações, ou seguro equivalente. Referido seguro será endossado à Securitizadora, bem como deverá vigorar até a conclusão da obra do Empreendimento. Ainda, deverá ser contratado seguro patrimonial após a finalização das obras do Empreendimento Alvo com a emissão do “Habite-se”, e com cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e a reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, o qual deverá ser endossado à Securitizadora.

8.1.6. Fundos. Serão constituídos, no âmbito da emissão das Notas Comerciais os seguintes fundos: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Obras, conforme estipulados e regradados no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.2. Avaliação dos Imóveis. A Incorporadora deverá realizar anualmente a avaliação dos Imóveis, mediante a contratação de laudo de avaliação que, obrigatoriamente, indique o valor de avaliação de venda forçada dos Imóveis, até que ocorra a primeira venda das respectivas unidades do Empreendimento. Os laudos de avaliação anual aqui mencionados deverão ser apresentados até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano (exceto para o ano de 2022), e deverão ser emitidos por qualquer das seguintes empresas (a) Cushman Wakefield; (b) Colliers International do Brasil; (c) Engobanc; (d) C&D Projetos e Construções; (e) CTE; e (f) VIP, conforme indicadas no item 3.13.2 do Instrumento de Repactuação, a exclusivo critério da Incorporadora.

8.2.1. O *loan to value* (“LTV”), definido como o saldo devedor dos CRI na respectiva data de verificação do LTV, dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis, será apurado pela Securitizadora até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano (exceto para o ano de 2022), com base em laudo de avaliação emitido nos termos do item acima, e, caso o LTV seja superior a 85% (oitenta e cinco por cento) (“LTV Máximo”), a Incorporadora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a verificação do descumprimento de referido índice, amortizar compulsoriamente o percentual de Créditos Imobiliários em montante suficiente para readequar o LTV Máximo.

8.3. Substituição de Garantias. As garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária, acima mencionadas, poderão ser substituídas por fiança bancária no valor de 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI à época da substituição, pelo prazo total remanescente da operação, emitida por qualquer das seguintes instituições financeiras, Banco Bradesco S.A, Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Itaú BBA S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. (“Fiança Bancária”).

8.3.1. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será sempre liberada em percentual correspondente ao montante exigido para a contratação de nova operação de financiamento, nos termos do item 2.4, do Instrumento de Repactuação.

8.3.2. Após a quitação integral da operação de financiamento contratada nos termos do item 2.4, do Instrumento de Repactuação, para a qual tenham sido outorgadas as garantias de Alienação Fiduciária

de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos acima, referidas garantias deverão ser novamente outorgadas em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantias, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de quitação da respectiva operação de financiamento.

8.3.3. A Fiança Bancária deverá ser contratada pelo prazo total remanescente dos CRI, nos termos do item 8.3, acima. Caso a Fiança Bancária não seja contratada pelo prazo aqui indicado, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não serão liberadas pela Securitizadora, e eventual substituição estará sujeita à deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia.

## **CLÁUSULA NONA. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

9.1. Regime Fiduciário: A Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) a Conta Centralizadora; e (iii) as Garantias.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

9.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

9.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente e publicadas pela Securitizadora, bem como enviadas ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o fim do exercício social.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.158-35/01").

9.6. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

9.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Securitizadora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

9.6.2. Nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para

cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.6.3. A Securitizadora declara que:

- (a) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Incorporadora, que se comprometeu a entregar à Securitizadora cópia digitalizada de tais documentos a partir de solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiéis depositárias destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora, de forma direta e exclusiva, devendo a Securitizadora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

9.7. Responsabilidade da Securitizadora: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.8. Ordem de Alocação de Recursos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Pagamento das Despesas, caso necessário e conforme aplicável;
- (b) Recomposição dos Fundos, caso necessário e conforme aplicável;
- (c) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (d) Juros Remuneratórios dos CRI;
- (e) Amortização Ordinária dos CRI, caso houver; e
- (f) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Total Compulsório, dos CRI.

9.8.1. Uma vez constituído o Fundo de Obras, nos termos previstos no Instrumento de Repactuação, a Ordem de Alocação de Recursos passará a ser aplicada na utilização dos recursos dos Direitos Creditórios, nos termos previstos no item 1.4 e respectivos subitens do Instrumento de Repactuação.

9.9. Excussão das Garantias: Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das obrigações previstas nos Contratos Lastro que enseje a excussão das Garantias, o pagamento pela Securitizadora aos Titulares dos CRI do produto da referida excussão deverá ser realizado proporcionalmente aos Titulares dos CRI, proporcionalmente ao respectivo saldo devedor em aberto.

## **CLÁUSULA DEZ. AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (d) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

- (e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (g) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, conforme descritos e caracterizados no Anexo V deste Termo de Securitização.
- (h) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Securitizadora ou de sociedade por ela controlada;
- (i) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Securitizadora, a seu administrador ou sócio;
- (j) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- (k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. O prazo para celebração e registro da referida Garantia está previsto no presente Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Oferta, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente verificará a suficiência ou insuficiência das Garantias quando da devida constituição;
- (l) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(m) que não é sociedade coligada à Securitizadora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(n) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art 7º da Resolução CVM nº 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Securitizadora, a Incorporadora, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do patrimônio separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17;
- (p) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os

Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17.

10.4.1. A Securitizadora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2022 e a segunda em 30 de janeiro de 2023, e as demais devidas a cada semestre acima, até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item "i" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Incorporadora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Incorporadora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Incorporadora, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de

assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Incorporadora do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.7. As parcelas citadas na cláusula 10.5. acima serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido); e (v) IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.8. O Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Incorporadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado conforme §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora, mantido às expensas da Incorporadora, ou pelos investidores, conforme o caso.

10.11. Para os fins do disposto acima, a Incorporadora ou a Securitizadora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Incorporadora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e

notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações

10.12. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI para, conforme o caso, deliberar sobre a retirada do Agente Fiduciário e que, caso seja de fato aprovado o seu afastamento, que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.13. A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.13.1. Se a convocação da Assembleia de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na cláusula 10.8 acima, cabe à Securitizadora efetuar a imediata convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar a referida substituição.

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

(a) pelo voto por maioria dos Titulares dos CRI presentes, conforme artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, ou

(b) por deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.14.1. Os Titulares dos CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia de Titulares dos CRI convocada para esse fim.

10.14.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.14.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

10.14.4. A Assembleia de Titulares dos CRI destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.15. Inadimplemento da Securitizadora: No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na cláusula 10.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.16. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

10.17. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Incorporadora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

## **CLÁUSULA ONZE. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 10.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na cláusula 11.1.2 abaixo.

11.1.1. A Assembleia de Titulares dos CRI a que se refere a cláusula 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3. Referida Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada.

11.1.2. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) no caso dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto na cláusula 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme a cláusula 11.1.2 acima:

(a) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da companhia securitizadora;  
ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.1.4. Para fins de instalação, a Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser instalada com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, entretanto, o quórum de deliberação requerido para a

substituição ou destituição da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado não pode ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), de forma transitória, ou à Securitizadora nos casos do item 10.1.4 acima, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.1.7. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.7.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

11.1.7.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430/22.

## **CLÁUSULA DOZE. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI**

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

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia de Titulares dos CRI dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Securitizadora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação e Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme abaixo previsto, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a assembleia se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

12.4. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Doze deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

12.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, e serão disponibilizadas pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário.

12.6. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das assembleias referidas na cláusula 12.4, acima, devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

12.7. Presidência da Assembleia de Titulares dos CRI: A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao representante designado pela CVM; ou (iv) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI.

12.8. Participação de Terceiros na Assembleia de Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto na cláusula 12.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia, a critério da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI.

12.9. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.10. Direito de Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários.

12.10.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Incorporadora e/ou da Gafisa; (ii) seja controlada pela Incorporadora e/ou pela Gafisa; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Incorporadora e/ou a Gafisa; (iv) seja coligada com a Incorporadora e/ou com a Gafisa; ou (v) detenha os CRI por conta da Incorporadora ou de qualquer forma represente a Incorporadora, esse titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias de Titulares dos CRI. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

12.11. Deliberações das Assembleias de Titulares dos CRI: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigação a Securitizadora, a Incorporadora e a todos os Titulares dos CRI.

12.11.1. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

12.12. Regularidade da Assembleia de Titulares dos CRI: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI.

12.14. Dispensa de Assembleia de Titulares dos CRI: Ficará desde já dispensada a convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, **(ii)** existência de erro material, seja ele grosseiro, erro 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, inclusive para formalização da vinculação dos Créditos Imobiliários Compromisso, representados por CCI aos CRI, após a celebração dos respectivos Contratos de Cessão, previstos nos termos do item 2.6 deste Termo de Securitização; ou ainda **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes de qualquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; ou ainda **(v)** necessidade de baixa da garantia de alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) para o registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação no competente ofício de registro de imóveis e/ou para contratação de eventual operação financiamento, conforme previsto no item 2.4 e seus subitens do Instrumento de Repactuação e desde que realizada a substituição de garantias, nos termos previstos no item 8.3 deste Termo de Securitização. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.15. Voto: Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia dos Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

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

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

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

12.19. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias de Titulares dos CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

### **CLÁUSULA TREZE. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Observado o previsto na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização, as seguintes despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Incorporadora:

(i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração no valor de R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de uma taxa de administração mensal por cada série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do primeiro pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

(vi) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais (sem liquidação), será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2022 e a segunda em 30 de janeiro de 2023, e as demais devidas a cada semestre acima, até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais e das Notas Promissórias, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro *rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item "i" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Incorporadora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Incorporadora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(viii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (i) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Incorporadora, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Incorporadora do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento

antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(ix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso e conforme necessidade, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária

relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados às Notas Comerciais ou aos CRI;

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

(xix) despesas relativas aos contratos de assessoria financeira e jurídica;

(xx) despesas referentes à contratação de instituição intermediária responsável pela distribuição dos CRI;

(xxi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(xxii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xxiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xxiv) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xxv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xxvi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio

Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(xxvii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xxviii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xxix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxx) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxxi) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

(xxxii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxxiii) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxxiv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(xxxvi) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

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

quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

13.2. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas pelo Fundo de Despesas, ou diretamente e/ou indiretamente pela Incorporadora nos termos da cláusula 9.8 acima, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Incorporadora ou caso estas não tenham realizado a transferência dos recursos correspondentes a tal despesa à Securitizadora, a respectiva despesa será arcada pelos recursos existentes no Patrimônio Separado. Na hipótese em que os recursos oriundos do Patrimônio Separado forem insuficientes para arcar com referido pagamento, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes à Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias.

13.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo os Fundos) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

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

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima;

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

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

## **CLÁUSULA QUATORZE. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

- Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), até 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

- Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

- Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

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

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº

9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

#### **CLÁUSULA QUINZE. PUBLICIDADE**

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão disponibilizados, na forma das Cláusulas Sétima e Doze deste Termo de Securitização, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Incorporadora ou, caso a Incorporadora não efetue o referido pagamento, pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante e B3.

16.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Securitizadora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE. RISCOS**

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Incorporadora e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Incorporadora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Incorporadora e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre

a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Incorporadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que a CCI está isenta de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo

ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência das Garantias: O valor dos bens objeto das Garantias, conforme aplicável, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão impactar em tal valor, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta dos bens de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Securitizadora, depois de executados os respectivos instrumentos de constituição das Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(h) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(i) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(j) Risco de não constituição e insuficiência das Garantias: As Garantias não estão constituídas na presente data. Não é possível, contudo, garantir que as Garantias serão constituídas, tampouco se serão constituídas antes das datas previstas para pagamento de obrigações pecuniárias no âmbito da Emissão. Caso a Securitizadora não

tenha recebido, na Conta Centralizadora, até as respectivas datas de pagamento, os recursos necessários ao pagamento das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares de CRI, a Securitizadora ficará impossibilitada de, alternativamente, executar as Garantias para satisfazer o crédito existente perante os Titulares dos CRI. Além disso, ainda que seja possível constituir e executar as Garantias, é possível que os retornos obtidos com a execução não se igualem àqueles almejados pelos Titulares dos CRI. Tal situação poderá resultar em redução da rentabilidade esperada dos CRI e em perdas financeiras por parte dos Titulares dos CRI.

(k) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(l) Riscos relacionados à Securitizadora: A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, impactando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(m) Riscos relacionados à Securitizadora – Manutenção do Registro: A sua atuação como Securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de títulos de securitização.

(n) Riscos relacionados à Securitizadora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(o) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado, conforme previsto nos Documentos da Operação. Em caso de resgate antecipado do CRI, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Securitizadora e/ou pela Incorporadora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Incorporadora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(p) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(r) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Securitizadora: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Incorporadora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Incorporadora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(s) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: A CCI é representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito dos Contratos Lastro. Problemas na originação e na formalização da CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Incorporadora, causando prejuízos aos titulares dos CRI

(t) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel(is), mediante registro no competente cartório de registro de imóveis não foi efetivada até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, o registro da Alienação Fiduciária do Imóveis no cartório de registro de imóveis competente será posterior à subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária de Imóvel(is) para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão da alienação fiduciária dos Imóvel(is), ou mesmo sua oposição perante terceiros. Ademais, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, será dada baixa à Alienação Fiduciária de Imóvel(is) caso seja assim exigido: (i) pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação, sendo certo que, se necessário e possível for, a Alienação Fiduciária de Imóvel(is) será cancelada para realização de referidos atos e novamente constituída após a realização destes., e/ou (ii) para contratação de eventual financiamento à produção (plano empresário).

(u) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Incorporadora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Securitizadora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Incorporadora.

(v) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Desapropriação dos Imóveis: É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área dos Imóveis poderá afetar seu valor dos direitos de crédito ou de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(w) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto

desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleias de Titulares dos CRI.

(x) Risco Contratos Caixa Econômica Federal – Existem determinados contratos de empréstimo e ou financiamento à construção celebrados pela Gafisa e/ou sociedades por ela controladas e a Caixa Econômica Federal nos anos de 2012, 2013 e 2014 cujos saldos devedores não foram quitados pelas contratantes dentro dos prazos estabelecidos nos documentos, sendo que a Gafisa está mantendo discussões com a Caixa Econômica Federal sobre tais saldos devedores. A possível declaração de vencimento dos contratos pela Caixa Econômica Federal poderá impactar outras operações financeiras contratadas com terceiros e ocasionar perdas à Gafisa. Nesse caso, o desenvolvimento do Empreendimento e o pagamento dos Créditos Imobiliários poderão ser impactados negativamente.

(y) Risco referente à Ação Renovatória – No que diz respeito aos imóveis objeto das matrículas nº 15.736, 15.737, 15.738, 15.739 e 15.740, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, há Ação Renovatória ajuizada pelo locatário em 12/05/2022 c/c Consignação em Pagamento e Pedido de Tutela Antecipada (“Ação Renovatória”), pleiteando a renovação da locação por mais 05 (cinco) anos, compreendendo o período de 1º de junho de 2022 a 30 de maio de 2027. Em que pesem os argumentos apresentados, considerando que os contratos acostados aos autos têm prazo expirado e a relação locatícia está vigendo por prazo indeterminado, o locatário não preenche os requisitos para ter direito à renovação, na forma do art. 51 da Lei Federal nº 8.245/91. Além disso, a inexistência de (i) cláusula de vigência nos contratos de locação acostados aos autos e (ii) registro dos contratos de locação nas matrículas dos Imóveis, indica que a Gafisa, na qualidade de nova adquirente dos Imóveis, tem direito a denunciar o Contrato de Locação. Contudo, o locatário pode apresentar embaraços à desocupação dos Imóveis enquanto perdurar a Ação Renovatória, o que poderá impactar no prazo para recebimento da posse dos Imóveis e o desenvolvimento do Empreendimento.

(z) Risco de Regularização perante a Prefeitura - Atividade Pretérita no Imóvel - Há notícia de que os Imóveis foram locados a posto de gasolina anteriormente. Contudo, foi apresentado Laudo Inicial Ambiental em que aponta a ausência de passivo ambiental pendente de remediação. Considerando ter havido atividade pretérita com potencial contaminação nos Imóveis, será necessário realizar estudos complementares para a regularização ambiental dos Imóveis junto à Municipalidade, o que poderá impactar o prazo para aprovações para o desenvolvimento do Empreendimento.

(aa) Risco de Obra - A Incorporadora poderá estar sujeita a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do Empreendimento. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: cost overruns; cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; surgimento de ocorrências geológicas ou arqueológicas não detectadas nos estudos prévios, que encareçam ou inviabilizem as escavações (em solo, em rocha subterrânea, em rocha à céu aberto), as instalações dos equipamentos e a execução das obras civis referentes ao Empreendimento, ou até exigir alterações nos projetos do

Empreendimento; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores.

(bb) Risco de Performance do Empreendimento - A venda das unidades futuras do Empreendimento é considerada como fonte necessária para os pagamentos das obrigações dos CRI. A impossibilidade de vender tais unidades futuras em razão da não concessão de alvarás, licenças, registros e demais autorizações governamentais necessárias poderá afetar diretamente no estudo de viabilidade do Empreendimento e no recebimento pela Incorporadora de receitas necessárias para o pagamento dos Créditos Imobiliários. Além de tais riscos, a própria velocidade de venda das unidades futuras e adimplência dos compradores poderá impactar no recebimento dos Créditos Imobiliários nos prazos previstos.

(cc) Risco de Compra dos Imóveis da Consolação - A emissão está estruturada para prever a aquisição de 04 (quatro) imóveis, sendo que a aquisição de 02 (dois) imóveis, localizados na Rua Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273, e na Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923, será realizada em momento seguinte à emissão dos CRI. A impossibilidade de concluir a aquisição dos referidos imóveis poderá acarretar na necessidade de ajustes nos projetos do Empreendimento, o que poderá impactar cronograma previsto, velocidade de vendas e conseqüentemente o sucesso do Empreendimento e os recebíveis esperados para o pagamentos dos Créditos Imobiliários. Nesse sentido, caso não seja concluída a aquisição de tais imóveis, parcela dos CRI deverá ser amortizada extraordinariamente pela Incorporadora.

(dd) Risco de Substituição do Lastro - A estrutura da operação prevê a futura substituição de lastro, o que depende da implementação de contratos a serem celebrados entre a Incorporadora e terceiros e também entre a Incorporadora e a própria Securitizadora, após deliberações a serem tomadas em assembleia geral de detentores dos CRI, que podem não se verificar. O pagamento de parte do valor da cessão dos Créditos Imobiliários dependerá a implementação dos atos acima mencionados, podendo também ser impactados e dessa forma impactar o investidor. A não verificação total ou parcial da implementação dos atos acima poderá impedir a substituição dos lastros em favor da Securitizadora e, portanto, o cancelamento da emissão dos CRI. Caso isso venha a ocorrer os Investidores terão seu investimento encerrado antecipadamente, não atingindo a rentabilidade esperada quando decidiram investir nos CRI.

(ee) Risco de obtenção das aprovações necessárias para construção do Empreendimento - A construção do Empreendimento dependerá de diversas autorizações, licenças, alvarás de diversos órgãos governamentais, podendo ser necessário inclusive autorizações da Secretaria do Verde e Meio Ambiente para remoção de vegetações ou manejo das mesmas. A impossibilidade de obtenção de tais autorizações ou seu recebimento intempestivo ou atraso impactará diretamente na possibilidade de conclusão do Empreendimento nos termos previstos pela Incorporadora e existentes em seu estudo de viabilidade, podendo impactar diretamente nos investidores do CRI.

(ff) Risco de viés no Estudo de Viabilidade do projeto elaborado pela Gafisa - A Incorporadora foi a responsável por elaborar o estudo de viabilidade do Empreendimento utilizado para análise dos custos a serem incorridos na obra, prazo de duração de cada etapa, viabilidade econômica, velocidade de vendas, entre outros fatores. As premissas utilizadas pela Incorporadora podem não ser precisas, podendo ocorrer diversos fatores que impactem diretamente o fluxo de receitas da Incorporadora decorrente do Empreendimento. Tais imprecisões poderão impactar diretamente os investidores do CRI.

## **CLÁUSULA DEZOITO. DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, além dos seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

18.4. Operação Complexa: A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

18.6. Assembleia de Titulares de CRI. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo

se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DEZENOVE. NOTIFICAÇÕES**

19.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser sempre feitos por escrito, preferencialmente por e-mail, nos endereços abaixo indicados, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

*Para a Securitizadora*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

19.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

19.1.2. Para os fins da cláusula 19.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

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

19.1.4. Cada Parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

## **CLÁUSULA VINTE. FORO**

20.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.3. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais Cláusulas não será afetada ou prejudicada.

20.4. 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.

20.6. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 31 de maio de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

20.5. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo de Securitização e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, com certificação eletrônica, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o *upload* deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)) ou similar devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos

padrões ICP-BRASIL. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu *upload* e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pela B3 e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

O presente Termo de Securitização é firmado em via assinada digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

*(O restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização)*

(Assinaturas apostas no documento original)

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securizadora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

*(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização)*

(Assinaturas apostas no documento original)

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

(Assinaturas apostas no documento original)

*(Assinaturas apostas no documento original)*

---

Nome:

---

Nome:

CPF nº:

CPF nº:

## ANEXO I. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

|  |  |
|--|--|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 06 de junho de 2022. |
|--|--|

|              |       |               |    |                    |          |
|--------------|-------|---------------|----|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 01 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|----|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b> |                   |        |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88   |                   |        |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros                     |                   |        |
| CEP: 05425-020   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                   |        |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                   |        |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04543-900   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |
|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |
| Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários (“Créditos Imobiliários”) decorrentes do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora, na qualidade de compradora, e <b>RUDLA KANN</b> , brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.438.377 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 214.881.128-27, casada sob o regime da comunhão universal de bens, em 07/07/1973 com <b>ELIEZER KANN</b> , brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 3.890.036 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 608.375.518-20, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Emilio de Menezes, nº 87, apto. 71, Santa Cecília, CEP 01231-020, <b>MENDEL ICKOWICZ</b> , brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 4.438.579 |

SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 592.186.068-91, residente e domiciliado em São Paulo, na Rua Peixoto Gomide, nº 724, apto. 21, Jardim Paulista, CEP 01409-000 e **LEIA ICKOWICZ**, brasileira, divorciada, economista, portadora do RG nº 4.281.913-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 839.313.848-53, residente e domiciliada na Rua Dr. Veiga Filho, nº 228, apto 92, Santa Cecília, CEP 01229-000, na qualidade de vendedores, em 17 de fevereiro de 2022, conforme aditado em 06 de junho de 2022 ("Compromisso de Venda e Compra"), cujas condições foram repactuadas, nos termos do "*Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", celebrado em 31 de maio de 2022, entre a Emissora, a Devedora, e a **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram repactuados para se adequarem às características dos CRI da Emissão ("Instrumento de Repactuação").

**5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:** R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), em 06 de junho de 2022.

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

| Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                         |
|-----------|--|---|
| 15.740    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001         |
| 15.736    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001         |
| 15.737    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001 |
| 15.738    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001          |
| 15.739    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação, nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002   |

#### 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Data de Emissão:          | 06 de junho de 2022;   |
| Data de Vencimento Final: | 17 de maio de 2027;  |
| Prazo Total:              | Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI; |

|   |   |
|---|---|
| Valor de Principal:                                 | R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais), na Data de Emissão da CCI;  |
| Quantidade de CCI:                                  | 1 (uma).  |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE  |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;   |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento, sobre os valores em atraso, inclusive encargos, incorrerá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Compromisso de Venda e Compra;   |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          | Em parcela única na Data de Vencimento Final;   |
| Garantias:  | Não há  |
| Demais Características:                             | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características créditos imobiliários estão definidos no Compromisso de Venda e Compra.   |

| Parcela | Data de Aniversário | Data de Pagamento | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------|---------------------|-------------------|----------------|-------|
| 1       | 17/06/2022          | 17/06/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 2       | 17/07/2022          | 18/07/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 3       | 17/08/2022          | 17/08/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 4       | 17/09/2022          | 19/09/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 5       | 17/10/2022          | 17/10/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 6       | 17/11/2022          | 17/11/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 7       | 17/12/2022          | 19/12/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 8       | 17/01/2023          | 17/01/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 9       | 17/02/2023          | 17/02/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 10      | 17/03/2023          | 17/03/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 11      | 17/04/2023          | 17/04/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 12      | 17/05/2023          | 17/05/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 13      | 17/06/2023          | 19/06/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 14      | 17/07/2023          | 17/07/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 15      | 17/08/2023          | 17/08/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 16      | 17/09/2023          | 18/09/2023        | 0,00%          | Sim   |

|    |            |            |       |     |
|----|------------|------------|-------|-----|
| 17 | 17/10/2023 | 17/10/2023 | 0,00% | Sim |
| 18 | 17/11/2023 | 17/11/2023 | 0,00% | Sim |
| 19 | 17/12/2023 | 18/12/2023 | 0,00% | Sim |
| 20 | 17/01/2024 | 17/01/2024 | 0,00% | Sim |
| 21 | 17/02/2024 | 19/02/2024 | 0,00% | Sim |
| 22 | 17/03/2024 | 18/03/2024 | 0,00% | Sim |
| 23 | 17/04/2024 | 17/04/2024 | 0,00% | Sim |
| 24 | 17/05/2024 | 17/05/2024 | 0,00% | Sim |
| 25 | 17/06/2024 | 17/06/2024 | 0,00% | Sim |
| 26 | 17/07/2024 | 17/07/2024 | 0,00% | Sim |
| 27 | 17/08/2024 | 19/08/2024 | 0,00% | Sim |
| 28 | 17/09/2024 | 17/09/2024 | 0,00% | Sim |
| 29 | 17/10/2024 | 17/10/2024 | 0,00% | Sim |
| 30 | 17/11/2024 | 18/11/2024 | 0,00% | Sim |
| 31 | 17/12/2024 | 17/12/2024 | 0,00% | Sim |
| 32 | 17/01/2025 | 17/01/2025 | 0,00% | Sim |
| 33 | 17/02/2025 | 17/02/2025 | 0,00% | Sim |
| 34 | 17/03/2025 | 17/03/2025 | 0,00% | Sim |
| 35 | 17/04/2025 | 17/04/2025 | 0,00% | Sim |
| 36 | 17/05/2025 | 19/05/2025 | 0,00% | Sim |
| 37 | 17/06/2025 | 17/06/2025 | 0,00% | Sim |
| 38 | 17/07/2025 | 17/07/2025 | 0,00% | Sim |
| 39 | 17/08/2025 | 18/08/2025 | 0,00% | Sim |
| 40 | 17/09/2025 | 17/09/2025 | 0,00% | Sim |
| 41 | 17/10/2025 | 17/10/2025 | 0,00% | Sim |
| 42 | 17/11/2025 | 17/11/2025 | 0,00% | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 17/12/2025 | 0,00% | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 19/01/2026 | 0,00% | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 18/02/2026 | 0,00% | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 17/03/2026 | 0,00% | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 17/04/2026 | 0,00% | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 18/05/2026 | 0,00% | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 17/06/2026 | 0,00% | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 17/07/2026 | 0,00% | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 17/08/2026 | 0,00% | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 17/09/2026 | 0,00% | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 19/10/2026 | 0,00% | Sim |

|    |            |            |         |     |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 54 | 17/11/2026 | 17/11/2026 | 0,00%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 17/12/2026 | 0,00%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 18/01/2027 | 0,00%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 17/02/2027 | 0,00%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 17/03/2027 | 0,00%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 19/04/2027 | 0,00%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 17/05/2027 | 100,00% | Sim |

|  |   |
|--|---|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 31 de maio de 2022. |
|--|---|

|              |       |               |   |                    |          |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 2 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> |                   |        |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                   |        |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros                         |                   |        |
| CEP: 05425-020  | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                   |        |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                   |        |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04543-900   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |
|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |
| É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 2/4, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" ("Nota Promissória"). |

|  |
|--|
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:</b> R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão. |
|--|

|   |
|---|
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO</b> |
|---|

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                |
| 43.343    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001 |

| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI</b>              |   |
|---|---|
| Data de Emissão:                                    | 31 de maio de 2022;   |
| Data de Vencimento Final:                           | 17 de maio de 2027;   |
| Prazo Total:  | 1.812 (mil oitocentos e doze) dias;   |
| Valor de Principal da CCI:                          | R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão;   |
| Quantidade de Notas Promissórias:                   | 01 (uma);   |
| Quantidade de CCI:                                  | 01 (uma);   |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE  |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;   |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado <i>pro rata die</i> ; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;  |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          | Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;  |
| Garantias:  | Não há  |
| Demais Características:                             | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos   |

respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória.

### 8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA PROMISSÓRIA

| Parcela | Data de Aniversário | Data de Pagamento | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------|---------------------|-------------------|----------------|-------|
| 1       | 17/06/2022          | 17/06/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 2       | 17/07/2022          | 18/07/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 3       | 17/08/2022          | 17/08/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 4       | 17/09/2022          | 19/09/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 5       | 17/10/2022          | 17/10/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 6       | 17/11/2022          | 17/11/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 7       | 17/12/2022          | 19/12/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 8       | 17/01/2023          | 17/01/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 9       | 17/02/2023          | 17/02/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 10      | 17/03/2023          | 17/03/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 11      | 17/04/2023          | 17/04/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 12      | 17/05/2023          | 17/05/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 13      | 17/06/2023          | 19/06/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 14      | 17/07/2023          | 17/07/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 15      | 17/08/2023          | 17/08/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 16      | 17/09/2023          | 18/09/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 17      | 17/10/2023          | 17/10/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 18      | 17/11/2023          | 17/11/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 19      | 17/12/2023          | 18/12/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 20      | 17/01/2024          | 17/01/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 21      | 17/02/2024          | 19/02/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 22      | 17/03/2024          | 18/03/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 23      | 17/04/2024          | 17/04/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 24      | 17/05/2024          | 17/05/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 25      | 17/06/2024          | 17/06/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 26      | 17/07/2024          | 17/07/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 27      | 17/08/2024          | 19/08/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 28      | 17/09/2024          | 17/09/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 29      | 17/10/2024          | 17/10/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 30      | 17/11/2024          | 18/11/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 31      | 17/12/2024          | 17/12/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 32      | 17/01/2025          | 17/01/2025        | 0,00%          | Sim   |
| 33      | 17/02/2025          | 17/02/2025        | 0,00%          | Sim   |

|    |            |            |         |     |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 34 | 17/03/2025 | 17/03/2025 | 0,00%   | Sim |
| 35 | 17/04/2025 | 17/04/2025 | 0,00%   | Sim |
| 36 | 17/05/2025 | 19/05/2025 | 0,00%   | Sim |
| 37 | 17/06/2025 | 17/06/2025 | 0,00%   | Sim |
| 38 | 17/07/2025 | 17/07/2025 | 0,00%   | Sim |
| 39 | 17/08/2025 | 18/08/2025 | 0,00%   | Sim |
| 40 | 17/09/2025 | 17/09/2025 | 0,00%   | Sim |
| 41 | 17/10/2025 | 17/10/2025 | 0,00%   | Sim |
| 42 | 17/11/2025 | 17/11/2025 | 0,00%   | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 17/12/2025 | 0,00%   | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 19/01/2026 | 0,00%   | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 18/02/2026 | 0,00%   | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 17/03/2026 | 0,00%   | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 17/04/2026 | 0,00%   | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 18/05/2026 | 0,00%   | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 17/06/2026 | 0,00%   | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 17/07/2026 | 0,00%   | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 17/08/2026 | 0,00%   | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 17/09/2026 | 0,00%   | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 19/10/2026 | 0,00%   | Sim |
| 54 | 17/11/2026 | 17/11/2026 | 0,00%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 17/12/2026 | 0,00%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 18/01/2027 | 0,00%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 17/02/2027 | 0,00%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 17/03/2027 | 0,00%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 19/04/2027 | 0,00%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 17/05/2027 | 100,00% | Sim |

|  |   |
|--|---|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 31 de maio de 2022. |
|--|---|

|              |       |               |   |                    |          |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 3 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> |                   |        |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                   |        |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros                         |                   |        |
| CEP: 05425-020  | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                   |        |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                   |        |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04543-900   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |
|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |
| É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 3/4, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" (" <u>Nota Promissória</u> "). |

|   |
|---|
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:</b> R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais), na Data de Emissão. |
|---|

|   |
|---|
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO</b> |
|---|

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP              |
| 83.273    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002 |

| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI</b>              |   |
|---|---|
| Data de Emissão:                                    | 31 de maio de 2022;   |
| Data de Vencimento Final:                           | 17 de maio de 2027;   |
| Prazo Total:  | 1.812 (mil oitocentos e doze) dias;   |
| Valor de Principal da CCI:                          | R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais), na Data de Emissão;  |
| Quantidade de Notas Promissórias:                   | 01 (uma);   |
| Quantidade de CCI:                                  | 01 (uma);   |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE  |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;   |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Em parcela única na Data de Vencimento Final;   |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          | Em parcela única na Data de Vencimento Final;   |
| Garantias:  | Não há  |
| Demais Características:                             | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos   |

|  |  |
|--|--|
|  | respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória. |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 31 de maio de 2022. |
|--|---|

|              |       |               |   |                    |          |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 4 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> |                   |        |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                   |        |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros                         |                   |        |
| CEP: 05425-020  | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                   |        |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                   |        |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04543-900   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |
|---|
| <b>4. TÍTULO</b>  |
| É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 4/4, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" (" <u>Nota Promissória</u> "). |

|  |
|--|
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:</b> R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), na Data de Emissão. |
|--|

|   |
|---|
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO</b> |
|---|

| Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                      |
|-----------|--|--|
| 24.923    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002 |

| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI</b>              |   |
|---|---|
| Data de Emissão:                                    | 31 de maio de 2022;   |
| Data de Vencimento Final:                           | 17 de maio de 2027;   |
| Prazo Total:  | 1.812 (mil oitocentos e doze) dias;   |
| Valor de Principal da CCI:                          | R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), na Data de Emissão;   |
| Quantidade de Notas Promissórias:                   | 01 (uma);   |
| Quantidade de CCI:                                  | 01 (uma);   |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE  |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;   |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Em parcela única na Data de Vencimento Final;   |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          | Em parcela única na Data de Vencimento Final;   |
| Garantias:  | Não há  |
| Demais Características:                             | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos   |

|  |  |
|--|--|
|  | respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória. |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 31 de maio de 2022. |
|--|---|

|              |       |               |   |                    |          |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 5 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                |                |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> |                |                |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                |                |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros                         |                |                |
| CEP: 05425-020  | CEP: 05425-020 | CEP: 05425-020 |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                |                |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                |                |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                |                |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                |                |
| CEP: 04543-900   | CEP: 04543-900 | CEP: 04543-900 |

|   |
|---|
| <b>4. TÍTULO</b>  |
| É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) Notas Comerciais emitidas de forma escritural, por meio do Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora, em série única, em 31 de maio de 2022. |

|   |
|---|
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:</b> R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão. |
|---|

|  |                                 |                           |
|--|---------------------------------|---------------------------|
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DO EMPREENDIMENTO ALVO</b> |                                 |                           |
| Matrícula  | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 15.736 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001         |
| 15.737 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001 |
| 15.740 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001         |
| 15.738 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001          |
| 43.343 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001          |
| 15.739 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002    |
| 83.273 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002            |
| 24.923 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002    |

| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI</b>              |  |
|---|--|
| Data de Emissão:                                    | 31 de maio de 2022;  |
| Data de Vencimento Final:                           | 17 de maio de 2027;  |
| Prazo Total:  | Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;   |
| Valor de Principal da CCI:                          | R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais), na Data de Emissão;   |
| Quantidade de Notas Comerciais:                     | 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil);  |
| Quantidade de CCI:                                  | 01 (uma);  |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE   |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;  |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;   |

|  |  |
|--|--|
| Periodicidade de Pagamento da Amortização: | Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;   |
| Garantias:                                 | Não há   |
| Demais Características:                    | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos respectivos créditos imobiliários estão definidos no <i>Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Devedora</i> . |

#### 8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

| Parcela | Data de Aniversário | Data de Pagamento | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------|---------------------|-------------------|----------------|-------|
| 1       | 17/06/2022          | 17/06/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 2       | 17/07/2022          | 18/07/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 3       | 17/08/2022          | 17/08/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 4       | 17/09/2022          | 19/09/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 5       | 17/10/2022          | 17/10/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 6       | 17/11/2022          | 17/11/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 7       | 17/12/2022          | 19/12/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 8       | 17/01/2023          | 17/01/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 9       | 17/02/2023          | 17/02/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 10      | 17/03/2023          | 17/03/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 11      | 17/04/2023          | 17/04/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 12      | 17/05/2023          | 17/05/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 13      | 17/06/2023          | 19/06/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 14      | 17/07/2023          | 17/07/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 15      | 17/08/2023          | 17/08/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 16      | 17/09/2023          | 18/09/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 17      | 17/10/2023          | 17/10/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 18      | 17/11/2023          | 17/11/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 19      | 17/12/2023          | 18/12/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 20      | 17/01/2024          | 17/01/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 21      | 17/02/2024          | 19/02/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 22      | 17/03/2024          | 18/03/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 23      | 17/04/2024          | 17/04/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 24      | 17/05/2024          | 17/05/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 25      | 17/06/2024          | 17/06/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 26      | 17/07/2024          | 17/07/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 27      | 17/08/2024          | 19/08/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 28      | 17/09/2024          | 17/09/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 29      | 17/10/2024          | 17/10/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 30      | 17/11/2024          | 18/11/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 31      | 17/12/2024          | 17/12/2024        | 0,00%          | Sim   |

|    |            |            |         |     |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 32 | 17/01/2025 | 17/01/2025 | 0,00%   | Sim |
| 33 | 17/02/2025 | 17/02/2025 | 0,00%   | Sim |
| 34 | 17/03/2025 | 17/03/2025 | 0,00%   | Sim |
| 35 | 17/04/2025 | 17/04/2025 | 0,00%   | Sim |
| 36 | 17/05/2025 | 19/05/2025 | 0,00%   | Sim |
| 37 | 17/06/2025 | 17/06/2025 | 0,00%   | Sim |
| 38 | 17/07/2025 | 17/07/2025 | 0,00%   | Sim |
| 39 | 17/08/2025 | 18/08/2025 | 0,00%   | Sim |
| 40 | 17/09/2025 | 17/09/2025 | 0,00%   | Sim |
| 41 | 17/10/2025 | 17/10/2025 | 0,00%   | Sim |
| 42 | 17/11/2025 | 17/11/2025 | 0,00%   | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 17/12/2025 | 0,00%   | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 19/01/2026 | 0,00%   | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 18/02/2026 | 0,00%   | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 17/03/2026 | 0,00%   | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 17/04/2026 | 0,00%   | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 18/05/2026 | 0,00%   | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 17/06/2026 | 0,00%   | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 17/07/2026 | 0,00%   | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 17/08/2026 | 0,00%   | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 17/09/2026 | 0,00%   | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 19/10/2026 | 0,00%   | Sim |
| 54 | 17/11/2026 | 17/11/2026 | 0,00%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 17/12/2026 | 0,00%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 18/01/2027 | 0,00%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 17/02/2027 | 0,00%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 17/03/2027 | 0,00%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 19/04/2027 | 0,00%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 17/05/2027 | 100,00% | Sim |

## ANEXO II. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

| Parcela/Meses | Data de Aniversário | Data Pgto CRI | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------------|---------------------|---------------|----------------|-------|
| 1             | 17/06/2022          | 20/06/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 2             | 17/07/2022          | 19/07/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 3             | 17/08/2022          | 18/08/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 4             | 17/09/2022          | 20/09/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 5             | 17/10/2022          | 18/10/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 6             | 17/11/2022          | 18/11/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 7             | 17/12/2022          | 20/12/2022    | 0,0000%        | Sim   |
| 8             | 17/01/2023          | 18/01/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 9             | 17/02/2023          | 22/02/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 10            | 17/03/2023          | 20/03/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 11            | 17/04/2023          | 18/04/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 12            | 17/05/2023          | 18/05/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 13            | 17/06/2023          | 20/06/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 14            | 17/07/2023          | 18/07/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 15            | 17/08/2023          | 18/08/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 16            | 17/09/2023          | 19/09/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 17            | 17/10/2023          | 18/10/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 18            | 17/11/2023          | 20/11/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 19            | 17/12/2023          | 19/12/2023    | 0,0000%        | Sim   |
| 20            | 17/01/2024          | 18/01/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 21            | 17/02/2024          | 20/02/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 22            | 17/03/2024          | 19/03/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 23            | 17/04/2024          | 18/04/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 24            | 17/05/2024          | 20/05/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 25            | 17/06/2024          | 18/06/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 26            | 17/07/2024          | 18/07/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 27            | 17/08/2024          | 20/08/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 28            | 17/09/2024          | 18/09/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 29            | 17/10/2024          | 18/10/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 30            | 17/11/2024          | 19/11/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 31            | 17/12/2024          | 18/12/2024    | 0,0000%        | Sim   |
| 32            | 17/01/2025          | 20/01/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 33            | 17/02/2025          | 18/02/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 34            | 17/03/2025          | 18/03/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 35            | 17/04/2025          | 22/04/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 36            | 17/05/2025          | 20/05/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 37            | 17/06/2025          | 18/06/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 38            | 17/07/2025          | 18/07/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 39            | 17/08/2025          | 19/08/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 40            | 17/09/2025          | 18/09/2025    | 0,0000%        | Sim   |
| 41            | 17/10/2025          | 20/10/2025    | 0,0000%        | Sim   |

|    |            |            |           |     |
|----|------------|------------|-----------|-----|
| 42 | 17/11/2025 | 18/11/2025 | 0,0000%   | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 18/12/2025 | 0,0000%   | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 20/01/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 19/02/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 18/03/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 20/04/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 19/05/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 18/06/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 20/07/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 18/08/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 18/09/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 20/10/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 54 | 17/11/2026 | 18/11/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 18/12/2026 | 0,0000%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 19/01/2027 | 0,0000%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 18/02/2027 | 0,0000%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 18/03/2027 | 0,0000%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 20/04/2027 | 0,0000%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 18/05/2027 | 100,0000% | Sim |

### ANEXO III. DECLARAÇÕES

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo, SP.  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 2ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19  
Quantidade: 126.000 (cento e vinte e seis mil) CRI  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 31 de maio de 2022.

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

## MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), declara que lhe foi entregue para custódia o (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 31 de maio de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, celebrado em 31 de maio de 2022 ("Securitizadora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

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

São Paulo, 31 de maio de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

## MODELO DE DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora"), na qualidade de Securitizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da sua 2ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora dos CRI, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, a Alienação Fiduciária de Quotas, as garantias fidejussórias, a Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*", celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 31 de maio de 2022.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª emissão ("**Emissão**") da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securizadora**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização"*, que regula a Emissão.

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

São Paulo, 31 de maio de 2022.

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO IV. EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA SECURITIZADORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

Não existe nenhuma outra emissão de valor mobiliário, público ou privado, feita pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora em que a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, tenha atuado como agente fiduciário.

**ANEXO V. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS PROMISSÓRIAS**

**Nota Promissória 1/4 (aquisição)**

| <b>Matrícula</b> | <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>                     | <b>Endereço Completo com CEP</b>                  | <b>Data da utilização dos recursos</b>            | <b>Montante Aplicado (R\$), do valor total captado</b>                                | <b>Percentual, relativo ao valor total captado</b> |
|------------------|--|---|---|---|--|
| 15.740           | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001         | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 61.141.000,00<br>(sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)         | 100,00%  |
| 15.736           | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001         |   |   |  |
| 15.737           | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001 |   |   |  |
| 15.738           | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001          |   |   |  |
| 15.739           | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002    |   |   |  |
| <b>Total</b>     |  |   | <b>Total</b>                                      | <b>R\$ 61.141.000,00<br/>(sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais)</b> | <b>100,00%</b>                                     |

**Nota Promissória 2/4 (aquisição)**

| Matrícula    | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                | Data da utilização dos recursos                   | Montante Aplicado (R\$), do valor total captado                       | Percentual, relativo ao valor total captado |
|--------------|--|--|---|---|---|
| 43.343       | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)        | 100,00%                                     |
| <b>Total</b> |  |  | <b>Total</b>                                      | <b>R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)</b> | <b>100,00%</b>                              |

**Nota Promissória 3/4 (aquisição)**

| Matrícula    | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP              | Data da utilização dos recursos                   | Montante Aplicado (R\$), do valor total captado                                    | Percentual, relativo ao valor total captado |
|--------------|--|--|---|--|---|
| 83.273       | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais)        | 100,00%                                     |
| <b>Total</b> |  |  | <b>Total</b>                                      | <b>R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais)</b> | <b>100,00%</b>                              |

**Nota Promissória 4/4 (aquisição)**

| Matrícula    | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                      | Data da utilização dos recursos                   | Montante Aplicado (R\$), do valor total captado                                     | Percentual, relativo ao valor total captado |
|--------------|--|--|---|---|---|
| 24.923       | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais)        | 100,00%                                     |
| <b>Total</b> |  |  | <b>Total</b>                                      | <b>R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais)</b> | <b>100,00%</b>                              |

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

### 1. DESTINAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

TABELA 1.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS

| Imóvel | Proprietário (CNPJ/CPF)  | Endereço  | Matrícula  | Cartório   | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI | Possui habite-se/TVO? | Está sob o regime de incorporação? |
|--------|--|---|--|--|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1      | RUDLA KANN, CPF nº 214.881.128-27 e<br>ELIEZER KANN, CPF nº 608.375.518-20<br>MENDEL ICKOWICZ, CPF nº<br>592.186.068-91<br>LEIA ICKOWICZ, CPF nº 839.313.848-53                            | Rua Oscar Freire, nº 1.030; 1.044;<br>1.052 e 1.064 e Rua da<br>Consolação nº 3.458 e 3.466 | 15.736,<br>15.737,<br>15.740,<br>15.738,<br>15.739 | 13º Registro<br>de Imóveis da<br>Comarca de<br>São Paulo | Não   | Não                   | Não                                |
| 2      | JOTAESSE EMPREENDIMENTOS E<br>PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, CNPJ nº<br>55.167.852/0001-60  | Rua Oscar Freire, nº 1.072  | 43.343   | 13º Registro<br>de Imóveis da<br>Comarca de<br>São Paulo | Não   | Não                   | Não                                |
| 3      | RAI - 18 EMPREENDIMENTOS LTDA.<br>CNPJ nº 15.381.466/0001-51   | Rua da Consolação, nº 3452  | 83.273   | 13º Registro<br>de Imóveis da<br>Comarca de<br>São Paulo | Não   | Não                   | Não                                |
| 4      | CATHERINE ANNE TATGE CPF nº<br>234.324.748-06/ EDWARD GEORGE<br>TATGE CPF nº 70.308.541-31<br>JEAN TATGE COLLIS, CPF nº<br>234.325.078-28<br>PAMELA LOUISE TATGE, CPF nº<br>234.325.048-02 | Rua da Consolação, nº 3444 e<br>3450  | 24.923   | 13º Registro<br>de Imóveis da<br>Comarca de<br>São Paulo | Não   | Não                   | Não                                |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  | BARBARA LUCILLE TATGE, CPF nº<br>234.324.68822 |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

**TABELA 1.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

| Imóvel | Uso dos Recursos | Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$) | Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento |
|--------|------------------|---|--|
| 1      | Construção/Obra  | R\$ 6.746.571,55  | 31,87%   |
| 2      | Construção/Obra  | R\$ 1.186.812,77  | 5,61%  |
| 3      | Construção/Obra  | R\$ 1.334.919,15  | 6,31%  |
| 4      | Construção/Obra  | R\$ 1.212.314,53  | 5,73%  |

**TABELA 1.C: DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINATÁRIOS**

| Imóvel | 2ºSemestre/22 | 1ºSemestre/23 | 2ºSemestre/23 | 1ºSemestre/24    | 2ºSemestre/24    |
|--------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| 1      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 3.388.825,93 | R\$ 3.388.825,93 |
| 2      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 596.140,11   | R\$ 596.140,11   |
| 3      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 646.393,24   | R\$ 646.393,24   |
| 4      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | R\$ 608.949,73   | R\$ 608.949,73   |

## 2. DESTINAÇÃO PARA AQUISIÇÃO

**TABELA 2.A: IMÓVEIS DESTINATÁRIOS**

| # | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                         | Data da utilização dos recursos                   | Montante Aplicado (R\$), do valor total captado  | Percentual, relativo ao valor total captado |
|---|-----------|--|---|---|--|---|
| 1 | 15.736    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.030, CEP 01426-001         | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) | 6,50%                                       |
| 2 | 15.737    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, CEP 01426-001 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) | 6,50%                                       |
| 3 | 15.740    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire, nº 1.052, CEP 01426-001         | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) | 6,50%                                       |
| 4 | 15.738    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.064, CEP 01426-001          | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) | 6,50%                                       |

|   |        |  |  |   |  |                                 |               |
|---|--------|--|--|---|--|---------------------------------|---------------|
| 5 | 43.343 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freira nº 1.072, CEP 01426-001       | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.210.000,00 (Hum Milhão e duzentos e dez mil reais)   | seis reais e quarenta centavos) | 5,72%         |
| 6 | 15.739 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, CEP 01416-002 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.375.676,40 (Hum Milhão, trezentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos) |                                 | 6,50%         |
| 7 | 83.273 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.452, CEP 01416-002         | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.361.000,00 (Hum Milhão, trezentos e sessenta e um mil reais)   |                                 | 6,43%         |
| 8 | 24.923 | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, CEP 01416-002 | Em até 05 (cinco) dias contados da integralização | R\$ 1.236.000,00 (Hum Milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)  |                                 | 5,84%         |
|   |        |  |  | <b>Total</b>                                      | <b>R\$ 10.685.382,00 (Dez Milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e trezentos e oitenta e dois reais)</b>            |                                 | <b>50,48%</b> |

**TABELA 2.B: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

| Imóvel | Uso dos Recursos |
|--------|------------------|
| 1      | Aquisição        |
| 2      | Aquisição        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3 | Aquisição |
| 4 | Aquisição |
| 5 | Aquisição |
| 6 | Aquisição |
| 7 | Aquisição |
| 8 | Aquisição |

## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

### **I – PARTES**

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

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como “Emissora” ou “Securitizadora”; e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como “Instituição Custodiante”;

(a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, doravante simplesmente denominados como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

**RESOLVEM**, neste ato, celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) em 31 de maio de 2022, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a Securitizadora emitiu as CCI vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão (“CRI”), no âmbito de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM nº 476”);

b) em 20 de setembro de 2022, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização (respectivamente “CRI” e “AGT”), na qual os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), aprovaram: (i) a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às

características previstas no “Instrumento Particular de Repactuação Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” formalizado entre a Securitizadora, a Incorporadora e a Gafisa S.A., conforme aditado; e (ii) em consequência das deliberações previstas acima, a formalização da alteração dos Documentos da Operação, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI; e

c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

### **III - CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes da Escritura de Emissão de CCI.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES**

2.1. Alteração do Anexo I: As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, resolvem alterar o item “7. *Condições de Emissão das CCI*” da CCI de número 2, constante do Anexo I à Escritura de Emissão de CCI. Desta forma, a CCI número 2 passará a vigorar na forma do **Anexo A** ao presente instrumento.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas na Escritura de Emissão de CCI que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente.

3.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, e passando a fazer parte integrante da Escritura de Emissão de CCI para todos os fins de direito.

#### **CLÁUSULA QUARTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

4.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Disputa/Conflito do Acordo. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este instrumento deverão ser notificados pela Parte à outra Parte e ambas envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

4.3. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.4. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 20 de setembro de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(As assinaturas seguem na próxima página)*

(Página de assinaturas 1/3 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 20 de setembro de 2022, entre a Canal Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Emissora:**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/3 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 20 de setembro de 2022, entre a Canal Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/3 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado em 20 de setembro de 2022, entre a Canal Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Testemunhas:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

## ANEXO A

### CCI

|  |   |
|--|---|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b> | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 31 de maio de 2022. |
|--|---|

|              |       |               |   |                    |          |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|
| <b>SÉRIE</b> | Única | <b>NÚMERO</b> | 2 | <b>TIPO DE CCI</b> | INTEGRAL |
|--------------|-------|---------------|---|--------------------|----------|

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                   |        |
| Razão Social: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                       |                   |        |
| CNPJ: 41.811.375/0001-19  |                   |        |
| Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04.538-001   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|   |                   |        |
|---|-------------------|--------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> |                   |        |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88  |                   |        |
| Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros                         |                   |        |
| CEP: 05425-020  | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
| <b>3. DEVEDORA</b>   |                   |        |
| Razão Social: <b>FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>   |                   |        |
| CNPJ: 41.706.884/0001-81   |                   |        |
| Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição |                   |        |
| CEP: 04543-900   | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |
|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |
| É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 2/4, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), emitida em 31 de maio de 2022, pela Devedora, em forma cartular, com vencimento em 17 de maio de 2027, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto" ("Nota Promissória"). |

|  |
|--|
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI:</b> R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão. |
|--|

| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO EMPREENDIMENTO ALVO</b> |  |  |
|---|--|--|
| Matrícula   | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                |
| 43.343  | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001 |

| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI</b>              |   |
|---|---|
| Data de Emissão:                                    | 31 de maio de 2022;   |
| Data de Vencimento Final:                           | 17 de maio de 2027;   |
| Prazo Total:  | 1.812 (mil oitocentos e doze) dias;   |
| Valor de Principal da CCI:                          | R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais), na Data de Emissão;   |
| Quantidade de Notas Promissórias:                   | 01 (uma);   |
| Quantidade de CCI:                                  | 01 (uma);   |
| Atualização Monetária:                              | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE  |
| Juros Remuneratórios:                               | Taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;   |
| Encargos Moratórios:                                | Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: | Pagamento mensal de Juros Remuneratórios, conforme item 8 desta CCI;  |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          | Em parcela única na Data de Vencimento Final, conforme item 8 desta CCI;  |
| Garantias:  | Não há  |
| Demais Características:                             | A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos   |

respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória.

#### 8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA PROMISSÓRIA

| Parcela | Data de Aniversário | Data de Pagamento | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------|---------------------|-------------------|----------------|-------|
| 1       | 17/06/2022          | 17/06/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 2       | 17/07/2022          | 18/07/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 3       | 17/08/2022          | 17/08/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 4       | 17/09/2022          | 19/09/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 5       | 17/10/2022          | 17/10/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 6       | 17/11/2022          | 17/11/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 7       | 17/12/2022          | 19/12/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 8       | 17/01/2023          | 17/01/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 9       | 17/02/2023          | 17/02/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 10      | 17/03/2023          | 17/03/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 11      | 17/04/2023          | 17/04/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 12      | 17/05/2023          | 17/05/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 13      | 17/06/2023          | 19/06/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 14      | 17/07/2023          | 17/07/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 15      | 17/08/2023          | 17/08/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 16      | 17/09/2023          | 18/09/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 17      | 17/10/2023          | 17/10/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 18      | 17/11/2023          | 17/11/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 19      | 17/12/2023          | 18/12/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 20      | 17/01/2024          | 17/01/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 21      | 17/02/2024          | 19/02/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 22      | 17/03/2024          | 18/03/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 23      | 17/04/2024          | 17/04/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 24      | 17/05/2024          | 17/05/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 25      | 17/06/2024          | 17/06/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 26      | 17/07/2024          | 17/07/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 27      | 17/08/2024          | 19/08/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 28      | 17/09/2024          | 17/09/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 29      | 17/10/2024          | 17/10/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 30      | 17/11/2024          | 18/11/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 31      | 17/12/2024          | 17/12/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 32      | 17/01/2025          | 17/01/2025        | 0,00%          | Sim   |
| 33      | 17/02/2025          | 17/02/2025        | 0,00%          | Sim   |

|    |            |            |         |     |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 34 | 17/03/2025 | 17/03/2025 | 0,00%   | Sim |
| 35 | 17/04/2025 | 17/04/2025 | 0,00%   | Sim |
| 36 | 17/05/2025 | 19/05/2025 | 0,00%   | Sim |
| 37 | 17/06/2025 | 17/06/2025 | 0,00%   | Sim |
| 38 | 17/07/2025 | 17/07/2025 | 0,00%   | Sim |
| 39 | 17/08/2025 | 18/08/2025 | 0,00%   | Sim |
| 40 | 17/09/2025 | 17/09/2025 | 0,00%   | Sim |
| 41 | 17/10/2025 | 17/10/2025 | 0,00%   | Sim |
| 42 | 17/11/2025 | 17/11/2025 | 0,00%   | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 17/12/2025 | 0,00%   | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 19/01/2026 | 0,00%   | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 18/02/2026 | 0,00%   | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 17/03/2026 | 0,00%   | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 17/04/2026 | 0,00%   | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 18/05/2026 | 0,00%   | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 17/06/2026 | 0,00%   | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 17/07/2026 | 0,00%   | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 17/08/2026 | 0,00%   | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 17/09/2026 | 0,00%   | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 19/10/2026 | 0,00%   | Sim |
| 54 | 17/11/2026 | 17/11/2026 | 0,00%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 17/12/2026 | 0,00%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 18/01/2027 | 0,00%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 17/02/2027 | 0,00%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 17/03/2027 | 0,00%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 19/04/2027 | 0,00%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 17/05/2027 | 100,00% | Sim |

## PRIMEIRO ADITAMENTO À NOTA PROMISSÓRIA Nº 2/4

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, conjuntamente denominadas "Partes":

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora");

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora");

E, ainda, na qualidade de avalista,

**GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Avalista").

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) Em 31 de maio de 2022, a Emissora emitiu 04 (quatro) notas promissórias, em forma cartular, não endossável ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais) ("Emissão"), sendo sendo: (i) a Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 61.141.000,00 (sessenta e um milhões, cento e quarenta e um mil reais) ("Nota Promissória nº 01"); (ii) a Nota Promissória nº 02, no valor de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais) ("Nota Promissória nº 02"); (iii) a Nota Promissória nº 03, no valor de R\$ 16.639.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) ("Nota Promissória nº 03"); e (iv) a Nota Promissória nº 04, no valor de R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais) ("Nota Promissória nº 04").

b) em 20 de setembro de 2022, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização (respectivamente "CRI" e "AGT"), na qual os titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), aprovaram: (i) a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer

os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às características previstas no Instrumento de Repactuação; e (ii) em consequência das deliberações previstas acima, a formalização da alteração dos Documentos da Operação, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI.

c) As Partes desejam alterar a Nota Promissória nº 02, para refletir as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na AGT.

d) Para manutenção da cartularidade, a versão consolidada da Nota Promissória nº 02 se encontra anexa ao presente instrumento, em conformidade ao artigo 69 e 77 do decreto nº 57.663, de 24 de janeiro de 1966 ("Lei Uniforme de Genebra").

e) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução, cartularidade e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento à Nota Promissória nº 2/4* ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Nota Promissória nº 2/4.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Pelo presente Aditamento e em conformidade com o disposto nas Considerações Preliminares acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar a Nota Promissória, de modo que as cláusulas da Nota Promissória passarão a vigor conforme versão consolidada constante no Apêndice A deste Aditamento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título. A versão consolidada da Nota Promissória nº 02 encontra-se anexa a este Aditamento na forma do Anexo I.

#### CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. A presente Nota Promissória será registrada pela Emissora e/ou pela Avalista, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

4.2. A Emissora deverá realizar o envio da versão registrada do presente instrumento à Securitizadora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias contados do fim do prazo acima estipulado ou da obtenção do registro, o que ocorrer primeiro.

#### CLÁUSULA QUINTA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. Foro: Fica eleito desde já o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 20 de setembro de 2022

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(As assinaturas seguem na próxima página)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Nota Promissória nº 2/4)

---

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Titular*

Nome:

CPF:

---

**GAFISA S.A.**

*Avalista*

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

**Testemunhas**

---

## APÊNDICE A

### NOTA PROMISSÓRIA Nº 2/4

**Emissora:** FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**CNPJ nº:** 41.706.884/0001-81

**Endereço:** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900

**Valor Nominal:** R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)

**Data de Emissão:** 31 de maio de 2022

**Data de Vencimento:** 17 de maio de 2027

**Prazo:** 1.812 (mil oitocentos e doze) dias.

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emissora"), pagará, na data de vencimento indicada acima ("Data de Vencimento"), desde que observadas as condições do anexo, por esta única via de nota promissória nº 2/4 ("Nota Promissória"), emitida na data de emissão indicada acima ("Data de Emissão"), à **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizedora"), não à ordem, mediante transferência bancária, a quantia total de R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), acrescida da Remuneração (conforme definido no anexo da presente cártula) e eventuais encargos moratórios também estabelecidos no anexo desta cártula. A **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Avalista"), presta, de forma irrevogável e irretirável, aval em favor da Securitizedora, obrigando-se como avalista, coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Emissora, das obrigações estabelecidas no anexo desta Nota Promissória.

Esta Nota Promissória não poderá ser endossada a terceiros.

A emissão da presente Nota Promissória foi aprovada em reunião dos sócios da Emissora, realizada em 26 de maio de 2022.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

Emissora:

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avalista:

**GAFISA S.A.**

## Anexo

### Termos e Condições Aplicáveis à Nota Promissória

#### I. Forma e Comprovação de Titularidade

Esta Nota Promissória é emitida eletronicamente, em forma cartular. Esta Nota Promissória é nominativa e não endossável, conforme previsto na Lei Uniforme sobre Letras de Câmbio e Notas Promissórias, aprovada pelo Decreto nº 57.663, de 24 de janeiro de 1966 ("Lei Uniforme sobre Letras de Câmbio e Notas Promissórias"). Para todos os fins e efeitos de direito, a emissão desta Nota Promissória será comprovada pela assinatura do subscritor, com certificado digital, emitido no padrão ICP – Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

#### II. Subscrição e Integralização

Esta Nota Promissória é subscrita pela Securitizadora, no presente ato e será integralizada pela Securitizadora, em até 180 (cento e oitenta) dias da subscrição, após o cumprimento das Condições Precedentes abaixo definidas, em moeda corrente nacional, por seu Valor Nominal Unitário, sendo que os recursos dela decorrentes serão desembolsados mediante transferência bancária, em favor de JOTAESSE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.167.852/0001-60 na qualidade de vendedora do Imóvel Alvo (conforme abaixo definido) ("Vendedora"), por conta e ordem da Emissora, e mediante a outorga da escritura definitiva de transferência do Imóvel Alvo em favor da Emissora, observada a integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª série da 2ª emissão da Securitizadora a serem emitidos por meio da celebração do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, a ser celebrado nesta data* ("Termo de Securitização"), em montante suficiente para integralização da respectiva Nota Promissória. O valor representado por esta Nota Promissória será exigível após a efetiva integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da integralização pela Securitizadora.

A integralização da Nota Promissória pela Securitizadora apenas ocorrerá após o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), conforme aplicáveis, incluindo os que viabilizam a emissão dos CRI, conforme acima definido, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas

respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto pelos assessores legais da oferta;

(ii) evidência, conforme aplicável, de (a) formalização pelos competentes representantes; (b) protocolo perante a junta comercial competente; e (c) inscrição nos respectivos livros societários (se aplicável); de todos os atos e aprovações societários da emissora e garantidores exigidos por lei e por seus respectivos documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e assunção das respectivas obrigações ali contidas;

(iii) conclusão de *due diligence* jurídica, imobiliária e financeira, incluindo, mas não apenas, a auditoria jurídica dos imóveis, empreendimento, emissora e garantidores, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora e conclusão da *due diligence* jurídica e imobiliária também de forma satisfatória a critério da Emissora;

(iv) recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais, contendo o resultado da *due diligence* realizada para os fins da operação, cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

(v) recebimento da via assinada do parecer legal (*legal opinion*) preparados pelos assessores legais da operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos documentos da operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva liberação de recursos;

(vii) a não constatação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento indicados no item 5.1. do Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças ("Instrumento de Repactuação"), datado de 31 de maio de 2022, do qual a Emissora é parte contratante; e

(viii) cumprimento de todas as condições resolutivas previstas no compromisso de venda e compra do Imóvel Alvo, conforme abaixo definido ("Compromisso de Venda e Compra");

(ix) os direitos de propriedade sobre o Imóvel Alvo deverão estar registrados na matrícula do Imóvel Alvo em nome do respectivo vendedor, de modo que este esteja apta a realizar a transferência da propriedade plena do Imóvel Alvo à Emissora; e

(x) o Imóvel Alvo deverá estar livre de quaisquer ônus ou gravames.

### III. Atualização Monetária e Remuneração

O Valor Nominal Unitário desta Nota Promissória será atualizado monetária e mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo que o produto da atualização monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o que resultará no Valor Nominal Unitário atualizado (“Valor Nominal Atualizado”), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI ou na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento,

**C** = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

**n** = número total de números índices considerados na atualização, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

**$NI_k$**  = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização monetária, divulgado no mês anterior ao da data de atualização monetária;

**$NI_{k-1}$**  = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês “ $k$ ”;

**dcp** = número de dias entre a primeira data de integralização dos CRI ou última Data de Aniversário, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro; e

**dct** = número de dias entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro período de capitalização, considerar que a primeira data de aniversário será 17 de maio de 2022.

Observações:

1) o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas

decimais daquele divulgado pelo IBGE;

- 2) a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- 3) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- 4) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como “**Data de Aniversário**” o dia 17 (dezesete) de cada mês. Caso a atualização monetária coincida com a data de Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração, a Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração deverá ser precedida da respectiva atualização monetária.

Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGP-M/FGV e, na falta deste último, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV”) e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os titulares de CRI, a Emissora e a Securitizadora. Para tanto, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, assembleia geral dos titulares dos CRI (“Assembleia Geral”), para a qual a Emissora será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração desta Nota Promissória. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas nesta Nota Promissória não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos das cláusulas acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração”). A Remuneração será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

Onde:

**J** = valor da remuneração acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima; e

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Spread}/100 + 1)^{\frac{dcp}{365}}, \text{ onde:}$$

**Spread** = taxa correspondente a 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

**dcp** = conforme definido acima.

#### IV. Local e Forma de Pagamento

A Nota Promissória é emitida em São Paulo/SP e o pagamento do Valor Nominal Atualizado nela representado deverá ser efetuado pela Emissora em parcela única, no respectivo vencimento, contanto que haja comprovação de desembolso/integralização por parte da Securitizadora, mediante transferência para a conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), e ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula Quinta do Instrumento de Repactuação.

A partir da primeira data de integralização dos CRI, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos pela Emissora em parcelas mensais e sucessivas, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I deste instrumento.

O Valor Nominal Atualizado devido pela Emissora em razão da presente Nota Promissória será antecipado de acordo com os procedimentos e hipóteses previstas na Cláusula 1.4 do Instrumento de Repactuação, e seus respectivos subitens.

O Valor Nominal Atualizado será amortizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

$AM_i$  = valor da  $i$ -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido acima; e

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, expressa em percentual, conforme Anexo I ao presente instrumento.

#### **V. Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora, mediante a integralização e que deram ensejo à emissão desta Nota Promissória, serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento do preço de aquisição do imóvel abaixo identificado ("Imóvel Alvo" e "Destinação de Recursos"):

| Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis                            | Endereço Completo com CEP                | Data da utilização dos recursos               | Montante Aplicado (R\$), do valor total captado                       | Percentual, relativo ao valor total captado |
|-----------|--|--|---|---|---|
| 43.343    | 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo | Rua Oscar Freire nº 1.072, CEP 01426-001 | Em até 05 (cinco) dias contados do desembolso | R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)        | 100,00%                                     |
|           |  |  | <b>Total</b>                                  | <b>R\$ 11.290.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa mil reais)</b> | <b>100,00%</b>                              |

A Emissora deverá tomar todas as providências para utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

A Emissora declara que, excetuados os recursos ora captados pela Emissora, o Imóvel Alvo não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de outra operação de financiamento. Contudo, a Emissora poderá contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel Alvo, desde que limitado aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela presente Nota Promissória.

Os recursos líquidos captados por meio da emissão presente Nota Promissória ("Emissão"), para fins de destinação, deverão ser empregados até a Data de Vencimento ainda que ocorra o resgate antecipado da Nota Promissória e consequentemente dos CRI e conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos acima, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Emissora, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Nota Promissória, semestralmente, no dia 20 dos meses de julho e janeiro de cada ano, à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), com cópia para a Securitizadora, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro devido em 20 de janeiro de 2023, por meio de relatório encaminhado pela Emissora, com descrição dos valores e percentuais destinados no respectivo período, nos termos exigidos pelo Agente Fiduciário, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, devidamente assinado pelos representantes legais da Emissora ("Relatório Semestral"), conforme aplicável, juntamente com cópia do instrumento aquisitivo do Imóvel Alvo, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóvel Alvo, e cópia das matrículas dos imóveis constando a aquisição.

Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por

Norma (conforme abaixo definido), a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário e a Securitizadora cópia dos documentos que, a critério das respectivas Autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos da Nota Promissória nas atividades indicadas acima.

Uma vez comprovada a destinação da totalidade dos recursos para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através do Relatório Semestral e nos termos desta cártula, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações da destinação de recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

O cronograma é meramente tentativo e indicativo e poderá ser alterado, desde que permanecendo a totalidade dos recursos captados com a Emissão destinada para compra do Imóvel Alvo, conforme a Destinação de Recursos, e independe de aditamento desta cártula ou dos demais documentos da emissão dos CRI, abaixo definido, ou de aprovação em assembleia de titulares dos CRI. 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.

Os recursos deverão receber a destinação prevista nesta cártula até a Data de Vencimento, sendo certo que tais obrigações da Emissora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, nos termos aqui previstos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, mesmo no caso de eventual resgate ou vencimento antecipado da Nota Promissória.

Para fins desta Nota Promissória, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("Pessoa"), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, 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 da Nota Promissória de forma diversa da aqui estabelecida, exceto em caso de comprovado dolo da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Nota Promissória, acrescido (i) da remuneração da Nota Promissória, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização da Nota Promissória, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

## **VI. Encargos Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento da quantia devida à Securitizadora, nos termos da Nota Promissória, os débitos em atraso serão acrescidos de juros de mora compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, bem como de multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

## **VII. Prorrogação de Prazos**

Para os fins desta Nota Promissória, considera-se Dia Útil, todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento do valor representado pela Nota Promissória até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **VIII. Colocação e Procedimento de Distribuição**

A colocação desta Nota Promissória será realizada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de qualquer instituição, seja ela integrante 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 Promissórias em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

## VIII. Obrigações da Emissora

Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis, bem como daquelas já assumidas nesta Nota Promissória, a Emissora obriga-se a:

- (i) cumprir todos os requisitos e obrigações estabelecidos na presente cártula e na regulamentação em vigor pertinente à matéria;
- (ii) fornecer à Securitizadora em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante sobre a Nota Promissória que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Securitizadora, para cumprimento do seu dever fiduciário e regulatório como emissora dos CRI; e
- (iii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência da Nota Promissória, as declarações e garantias apresentadas nesta cártula e nos demais documentos relacionados à sua emissão, conforme aplicável.

Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas no âmbito dos documentos vinculados à emissão dos CRI (conforme descritos no Termo de Securitização), principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e/ou pela Avalista, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente desta Nota Promissória, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas nesta cártula, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas em favor da Securitizadora (a) a alienação fiduciária sobre o Imóvel Alvo ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), observados os prazos de prenotação e registro previstos na cláusula 9.3.2 do Instrumento de Repactuação; (b) promessa de cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel Alvo, com terceiros adquirentes ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel ("Direitos Creditórios") (c) a alienação e transferência da propriedade fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Avalista no capital social da Emissora ("Alienação Fiduciária de Quotas"); e (d) pela Avalista que assina o

presente título, obrigando-se solidariamente com a Emissora, como principal pagadora de todas as obrigações da Emissora decorrentes desta Nota Promissória ("Aval").

Para os fins da presente Nota Promissória, "Garantias", significa a Alienação Fiduciária do Imóvel, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, e a garantia fidejussória prestada pela Avalista, na forma de Aval no âmbito desta Nota Promissória, e na forma de fiança no âmbito do Instrumento de Repactuação, quando mencionados em conjunto.

As Garantias de Alienação Fiduciária do Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas serão constituídas mediante o registro (i) do respectivo *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, com a interveniência da Avalista, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel, perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária com a interveniência da Avalista ("Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), por meio do qual será constituída a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Avalista na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Emissora, formalizando a constituição da Alienação fiduciária de Quotas.

As Garantias estão sujeitas aos termos e condições previstos no Instrumento de Repactuação e nos demais instrumentos vinculados aos CRI.

A Avalista assina a cártula e presta, de forma irrevogável e irretroatável, aval em favor da Securitizadora e, conseqüentemente dos titulares dos CRI e do patrimônio separado dos CRI, obrigando-se como avalista, coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Emissora para garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, bem como, renuncia desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo, disposto em seus artigos 333, parágrafo único, 366 e 368 da Lei nº 10.406/2002, conforme alterada ("Código Civil") e dos artigos 130, 131, 794 da Lei nº 13.105/2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

A Avalista declara estar devidamente autorizada a constituir as garantias de que trata esta cártula, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação delas, caso esta Nota Promissória venha a ser executadas.

As obrigações decorrentes desta Nota Promissória serão cumpridas pela Avalista, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Emissora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emissora.

A Avalista reconhece que (i) eventual repactuação desta Nota Promissória, não implicará em novação e nem afetará o Aval; (ii) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emissora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nesta Nota Promissória e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora, (iii) deverá pagar as Obrigações Garantidas em razão desta Nota Promissória na forma aqui estabelecida sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial, e (iv) após a integral quitação das Obrigações Garantidas à Securitizadora, poderá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emissora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora.

O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes se fizerem necessárias, demandando a Avalista até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, de tal forma que nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pela Avalista com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, no âmbito da presente Nota Promissória.

O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora, no âmbito desta Nota Promissória e dos demais documentos relacionados aos CRI, seja quitada pela Avalista, na condição de coobrigada e principal pagadora, solidariamente com a Emissora, ela poderá, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

A Emissora e a Avalista nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a esta Nota Promissória, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

A Emissora e a Avalista desde já aceitam o mandato de forma irrevogável e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada nesta cártula, nos termos dos artigos 247 e 659 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emissora e à Avalista quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

Durante o prazo de vigência desta Nota Promissória, a Avalista obriga-se a pagar todos os valores devidos que forem exigidos pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do não pagamento pela Emissora, na respectiva data de pagamento.

Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Avalista, devendo ser realizados em sua integralidade, sem quaisquer dedução e/ou 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 Nota Promissória.

Caso a Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval, nos prazos aqui estabelecidos, a Avalista ficará imediatamente constituída 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 se limitando às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos da presente Nota Promissória.

Fica desde já acordado entre as partes que a inobservância pela Securitizadora, dos prazos para a execução do Aval, não ensejará, sob nenhuma hipótese, a perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

#### **IX. Declarações da Emissora e da Securitizadora**

A Emissora declara e garante, neste ato, conforme aplicável, que:

- (i) a Emissora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis aplicáveis;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à emissão desta Nota Promissória e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Nota Promissória de que são parte têm, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, caso sejam mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Nota Promissória e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração e os termos e condições desta Nota Promissória e a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas, quando aplicáveis, (a) não infringem seus atos constitutivos; (b) não infringem e não violam qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que esteja e/ou qualquer de seus ativos sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete ou a qualquer de seus ativos;

(vi) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente sua posição patrimonial e financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis vigentes nos períodos a que se referem, os quais foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos;

(vii) não há, na Data de Emissão (a) nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora em questão, (b) qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios e que seja relevante para a Emissora, e (c) aumento substancial do endividamento da Emissora;

(viii) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentados às autoridades competentes, se assim requisitado ou determinado por lei ou regulamento, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(ix) cumpre e faz cumprir, bem como seus diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando ao Decreto-Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de

1940, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção"), na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com as Incorporadoras; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(x) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das atividades da Emissora, bem como o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo ainda todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a atua, com exceção dos casos em que (i) a Emissora esteja questionando de boa-fé a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, suspensão ou extinção das licenças; ou (ii) a Emissora estiver solicitando a respectiva obtenção ou renovação, conforme aplicável, nos prazos permitidos por lei ou, ainda, (iii) a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando a continuidade de suas atividades sem referidas licenças, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xi) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa lhe causar e/ou vir a lhe causar um efeito adverso relevante (a) em sua situação (econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza), nos seus negócios, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora nos termos desta cártula; e/ou (c) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta cártula e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante") ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta cártula e as Notas Promissórias, que não sejam aqueles relatados nas suas demonstrações financeiras;

(xii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, que foi acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xiii) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta cártula, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item “Destinação de Recursos” desta cártula;

(xiv) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos da presente cártula;

(xv) todas as informações escritas fornecidas até a Data de Emissão à Securitizadora não contêm qualquer informação falsa, enganosa ou incorreta em qualquer aspecto relevante ou deixam de informar qualquer fato relevante necessário para fazer com que as informações neles contidas, em vista das circunstâncias em que foram prestadas;

(xvi) não omitiu nenhum ato ou fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira e jurídica em prejuízo da Securitizadora;

(xvii) observa, cumpre e faz com que seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) na data de emissão desta Nota Promissória, a Emissora não foi comunicada, citada ou intimada acerca da existência de qualquer investigação oficial, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e

(xix) as informações prestadas e fornecidas são, na Data de Emissão, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos (excluídos danos indiretos, danos morais e lucros cessantes), perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos desta Cláusula.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

A Securitizadora, por sua vez, declara e garante, neste ato, que não circulará a Nota Promissória por endosso.

## **X. Tributos**

Os tributos incidentes sobre o pagamento da Nota Promissória serão integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular da Nota Promissória. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emissora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito da Nota Promissória, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Nota Promissória, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular da Nota Promissória, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta cártula, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

## **XI. Publicidade**

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes da emissão da Nota Promissória que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Securitizadora imediatamente na mesma data da ciência do(s) ato(s) ou fato(s), devendo os prazos para manifestação da Securitizadora, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor, nesta cártula ou, na falta de disposição expressa, ser de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data do recebimento da comunicação em forma de notificação, expressa e escrita.

## **XII. Vinculação da Nota Promissória**

A Nota Promissória desta emissão integra um negócio jurídico complexo e será vinculada a uma operação de securitização, servindo de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") pela Securitizadora. Esta Nota Promissória está ainda vinculada ao Instrumento de Repactuação, bem como aos demais documentos que integram a operação retratada em tal instrumento.

Quaisquer despesas ou custos incorridos pela Securitizadora no cumprimento de suas obrigações nos termos desta Nota Promissória ou da emissão dos CRI serão arcados exclusivamente pela Emissora.

### **XIII. Comunicações**

Todas as comunicações realizadas nos termos desta cártula devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de comprovação de seu recebimento por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04543-900

At.: Patricia Almeida Pina Moraes / Luciano Cardoso dos Santos

Telefone: (11) 3025-9000

Correio Eletrônico: [ppmoraes@gafisa.com.br](mailto:ppmoraes@gafisa.com.br) / [lcsantos@gafisa.com.br](mailto:lcsantos@gafisa.com.br)

Para a Securitizadora:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

São Paulo - SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

#### **XIV. Lei e Foro**

Esta Nota Promissória é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, para dirimir as questões porventura oriundas desta Nota Promissória.

As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 31 de maio de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

Assinatura Eletrônica: Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

Emissora:

---

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Avalista:

**GAFISA S.A.**

Nome:

Cargo:

Securitizadora:

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

Cargo:

**ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA NOTA PROMISSÓRIA**

I

| Parcela | Data de Aniversário | Data de Pagamento | % Amort. (Tai) | Juros |
|---------|---------------------|-------------------|----------------|-------|
| 1       | 17/06/2022          | 17/06/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 2       | 17/07/2022          | 18/07/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 3       | 17/08/2022          | 17/08/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 4       | 17/09/2022          | 19/09/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 5       | 17/10/2022          | 17/10/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 6       | 17/11/2022          | 17/11/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 7       | 17/12/2022          | 19/12/2022        | 0,00%          | Sim   |
| 8       | 17/01/2023          | 17/01/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 9       | 17/02/2023          | 17/02/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 10      | 17/03/2023          | 17/03/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 11      | 17/04/2023          | 17/04/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 12      | 17/05/2023          | 17/05/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 13      | 17/06/2023          | 19/06/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 14      | 17/07/2023          | 17/07/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 15      | 17/08/2023          | 17/08/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 16      | 17/09/2023          | 18/09/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 17      | 17/10/2023          | 17/10/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 18      | 17/11/2023          | 17/11/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 19      | 17/12/2023          | 18/12/2023        | 0,00%          | Sim   |
| 20      | 17/01/2024          | 17/01/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 21      | 17/02/2024          | 19/02/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 22      | 17/03/2024          | 18/03/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 23      | 17/04/2024          | 17/04/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 24      | 17/05/2024          | 17/05/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 25      | 17/06/2024          | 17/06/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 26      | 17/07/2024          | 17/07/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 27      | 17/08/2024          | 19/08/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 28      | 17/09/2024          | 17/09/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 29      | 17/10/2024          | 17/10/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 30      | 17/11/2024          | 18/11/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 31      | 17/12/2024          | 17/12/2024        | 0,00%          | Sim   |
| 32      | 17/01/2025          | 17/01/2025        | 0,00%          | Sim   |

|    |            |            |         |     |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 33 | 17/02/2025 | 17/02/2025 | 0,00%   | Sim |
| 34 | 17/03/2025 | 17/03/2025 | 0,00%   | Sim |
| 35 | 17/04/2025 | 17/04/2025 | 0,00%   | Sim |
| 36 | 17/05/2025 | 19/05/2025 | 0,00%   | Sim |
| 37 | 17/06/2025 | 17/06/2025 | 0,00%   | Sim |
| 38 | 17/07/2025 | 17/07/2025 | 0,00%   | Sim |
| 39 | 17/08/2025 | 18/08/2025 | 0,00%   | Sim |
| 40 | 17/09/2025 | 17/09/2025 | 0,00%   | Sim |
| 41 | 17/10/2025 | 17/10/2025 | 0,00%   | Sim |
| 42 | 17/11/2025 | 17/11/2025 | 0,00%   | Sim |
| 43 | 17/12/2025 | 17/12/2025 | 0,00%   | Sim |
| 44 | 17/01/2026 | 19/01/2026 | 0,00%   | Sim |
| 45 | 17/02/2026 | 18/02/2026 | 0,00%   | Sim |
| 46 | 17/03/2026 | 17/03/2026 | 0,00%   | Sim |
| 47 | 17/04/2026 | 17/04/2026 | 0,00%   | Sim |
| 48 | 17/05/2026 | 18/05/2026 | 0,00%   | Sim |
| 49 | 17/06/2026 | 17/06/2026 | 0,00%   | Sim |
| 50 | 17/07/2026 | 17/07/2026 | 0,00%   | Sim |
| 51 | 17/08/2026 | 17/08/2026 | 0,00%   | Sim |
| 52 | 17/09/2026 | 17/09/2026 | 0,00%   | Sim |
| 53 | 17/10/2026 | 19/10/2026 | 0,00%   | Sim |
| 54 | 17/11/2026 | 17/11/2026 | 0,00%   | Sim |
| 55 | 17/12/2026 | 17/12/2026 | 0,00%   | Sim |
| 56 | 17/01/2027 | 18/01/2027 | 0,00%   | Sim |
| 57 | 17/02/2027 | 17/02/2027 | 0,00%   | Sim |
| 58 | 17/03/2027 | 17/03/2027 | 0,00%   | Sim |
| 59 | 17/04/2027 | 19/04/2027 | 0,00%   | Sim |
| 60 | 17/05/2027 | 17/05/2027 | 100,00% | Sim |

## SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE REPACTUAÇÃO SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas e nomeadas, a saber:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora");

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora");

**GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiadora" ou "Gafisa");

(a Securizadora, a Incorporadora e a Fiadora, doravante também referidas, indistinta e individualmente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes")

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 31 de maio de 2022, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", conforme aditado ("Instrumento de Repactuação"), no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Securizadora ("CRI"), os quais foram objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição ("Operação"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM nº 476");

b) em 20 de setembro de 2022, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização (respectivamente "CRI" e "AGT"), na qual os titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), aprovaram: **(i)** a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam

formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às características previstas no Instrumento de Repactuação; e **(ii)** em consequência das deliberações previstas acima, a formalização da alteração dos Documentos da Operação, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI; e

c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar este *“Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”* (“Aditamento”) com as seguintes cláusulas e condições:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Termos. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Instrumento de Repactuação.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Instrumento de Repactuação, terão os significados que lhes são atribuídos neste Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

2.1. Alterações. Pelo presente Aditamento e em conformidade com o disposto nas Considerações Preliminares acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Instrumento de Repactuação, de modo que as cláusulas do Instrumento de Repactuação passarão a vigor conforme versão consolidada constante no Apêndice A deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO**

3.1. Registro. Este Aditamento será registrado pela Gafisa e/ou pela Incorporadora, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

4.1. Ratificação. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.1.1. A versão consolidada do Instrumento de Repactuação encontra-se anexa a este Aditamento na forma do Apêndice A.

## **CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. Novação. As alterações feitas no Instrumento de Repactuação por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Instrumento de Repactuação, que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento, os quais, juntos, formam um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

5.2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do Instrumento de Repactuação. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba às Partes, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações previstas no Instrumento de Repactuação, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelos Fiduciantes no Instrumento de Repactuação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.3. Prevalência de disposições. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

6.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

6.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.3. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento, seus anexos, apêndices e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o *upload* deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)) ou similar. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu *upload* e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

6.3.1. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 20 de setembro de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como "nesta data", "na presente data" ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Instrumento de Repactuação na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado entre Canal Companhia de Securitização, Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Gafisa S.A.)

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora*

Nome:

Cargo:

---

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Incorporadora*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

---

**GAFISA S.A.**

*Gafisa*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:

CPF nº:

---

Nome:

CPF nº:

**APÊNDICE A**

**CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE REPACTUAÇÃO SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E  
OUTRAS AVENÇAS**

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE REPACTUAÇÃO SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas e nomeadas, a saber:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securizadora”);

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, conjunto 32, bloco 2, Condomínio Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.706.884/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Incorporadora”);

**GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiadora” ou “Gafisa”);

(a Securizadora, a Incorporadora e a Fiadora, doravante também referidas, indistinta e individualmente, como “Parte” e, em conjunto, como “Partes”)

### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

a) a Gafisa, por meio da Incorporadora, pretende formalizar o investimento nos imóveis abaixo indicados (os quais, quando em conjunto, serão denominados como “Imóveis”), situados no Município e Comarca de São Paulo, 34º Subdistrito, Cerqueiro César, 13ª Circunscrição Imobiliária, descritos e caracterizados nas matrículas registradas no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário na modalidade de incorporação imobiliária (“Empreendimento” ou “Empreendimento Alvo”):

(i) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.030, objeto da matrícula nº 15.736 (“Imóvel Oscar Freire 1”);

(ii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.044 e 1.050, objeto da matrícula nº 15.737 (“Imóvel Oscar Freire 2”);

- (iii) imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.052, objeto da matrícula nº 15.740 ("Imóvel Oscar Freire 3");
- (iv) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.064, objeto da matrícula nº 15.738 ("Imóvel Oscar Freire 4");
- (v) imóvel localizado na Rua Oscar Freire nº 1.072, objeto da matrícula nº 43.343 ("Imóvel Oscar Freire 5")
- (vi) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.458 e 3.466, objeto da matrícula nº 15.739 ("Imóvel Consolação 1");
- (vii) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.452, objeto da matrícula nº 83.273 ("Imóvel Consolação 2"); e
- (viii) imóvel localizado na Rua Consolação nº 3.444 e 3.450, objeto da matrícula nº 24.923 ("Imóvel Consolação 3")
- b) a aquisição do Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, e Imóvel Consolação 1, pela Incorporadora será viabilizada com o recebimento antecipado, em parcela única, do preço de aquisição dos referidos imóveis pelos vendedores (i) RUDLA KANN, inscrita no CPF/ME sob o nº 214.881.128-27; (ii) ELIEZER KANN, inscrito no CPF/ME sob o nº 608.375.518-20; (iii) MENDEL ICKOWICZ, inscrito no CPF/ME sob o nº 592.186.068-91; (iv) LEIA ICKOWICZ, inscrita no CPF/ME sob o nº 839.313.848-53 (quando em conjunto, denominados como "Cedentes 1");
- c) a aquisição do Imóvel Oscar Freire 5 pela Incorporadora será viabilizada com o recebimento antecipado, em parcela única, do preço de aquisição de referido imóvel pelo Vendedor JOTAESSE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.167.852/0001-60 ("Cedente 2");
- d) a aquisição do Imóvel Consolação 2 pela Incorporadora será viabilizada com o recebimento antecipado, em parcela única, do preço de aquisição de referido imóvel pelo vendedor RAI - 18 EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.381.466/0001-51 ("Cedente 3");
- e) a aquisição do Imóvel Consolação 3 pela Incorporadora será viabilizada com o recebimento antecipado, em parcela única, do preço de aquisição de referido imóvel pelos vendedores (i) CATHERINE ANNE TATGE, norte americana, inscrita no CPF/ME sob o nº 234.324.748-06, casada sob o regime de comunhão de bens, nos EUA com DOMINIQUE JEAN ISIS LASSEUR, norte americano, produtor de televisão,

inscrito no CPF/ME sob o nº 234.324.928-80; (ii) EDWARD GEORGE TATGE, norte americano, inscrito no CPF/ME sob o nº 70.308.541-31, casado sob o regime de comunhão de bens com LYNN FARNSWORTH TATGE, norte americana, inscrita no CPF/ME sob o nº 700.962.581-60; (iii) JEAN TATGE COLLIS, norte americana, inscrita no CPF/ME sob o nº 234.325.078-28, casada sob o regime de comunhão de bens com PHILIP SIMON COLLIS, inglês, inscrito no CPF/ME sob o nº 700.962.481-06; (iv) PAMELA LOUISE TATGE, norte americana, inscrita no CPF/ME sob o nº 234.325.048-02, casada sob o regime de comunhão de bens com JERRY THOMAS ZINSER, norte americano, inscrito no CPF/ME sob o nº 234.325.068-56; (v) e BARBARA LUCILLE TATGE, solteira, norte americana, inscrita no CPF/ME sob o nº 234.324.68822. ("Cedentes 4" e, quando em conjunto com os Cedentes 1, Cedente 2 e Cedente 3, denominados como "Cedentes")

f) para os fins do quanto disposto nos considerandos "a" a "e" acima, os Cedentes e a Incorporadora firmaram ou firmarão os respectivos instrumentos particulares de compromisso de venda e compra, por meio dos quais a Incorporadora se comprometeu a adquirir, dos respectivos Cedentes, os Imóveis acima indicados ("Compromissos de Venda e Compra");

g) a aquisição dos Imóveis pela Incorporadora tem por objetivo viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, sob a forma da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, o qual será desenvolvido de acordo com as características mínimas descritas nas Cláusulas 2.1 e 2.2 abaixo;

h) os referidos compromissos de venda e compra serão objeto de *Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, o qual estabelecerá o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis ("Preço de Aquisição"), bem como a cessão dos Créditos Imobiliários Compromisso, conforme definido no item abaixo ("Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra" ou "Contratos de Cessão");

i) nos termos do(s) Aditamento(s) ao(s) Compromisso(s) de Venda e Compra (doravante integrantes do conceito e da definição de "Compromisso(s) de Venda e Compra"): (i) a Securitizadora se comprometerá a pagar ao(s) Cedente(s) o equivalente a R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), correspondente ao valor total do Preço de Aquisição, ("Créditos Imobiliários Compromisso"), devendo os demais R\$ 10.685.382,00 (dez milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Incorporadora ao(s) Cedente(s) por força do referido instrumento, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Compromisso de Venda e Compra serem quitados diretamente pela Incorporadora aos Cedentes; e (ii) os Créditos Imobiliários Compromisso serão cedidos pelos Cedentes à Securitizadora;

j) em 31 de maio de 2022, a Incorporadora emitiu notas promissórias eletronicamente, em forma cartular, não endossável ("Notas Promissórias"), no montante total de R\$ 104.834.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais), com datas de vencimento determinadas nos próprios títulos ("Créditos Imobiliários Notas Promissórias"), emitidas com o intuito de captar recursos necessários ao pagamento do Preço de Aquisição e subscritas pela Securitizadora, sendo que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Promissórias ensejaram a emissão de cédulas de crédito imobiliário ("CCI Notas Promissórias"), as quais serviram de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora ("CRI");

k) as Partes têm interesse em celebrar o presente instrumento para disciplinar determinadas obrigações da Incorporadora relativas aos Créditos Imobiliários subscritos ou cedidos, bem como a estrutura de investimento dos CRI e, ainda, para estabelecer os termos, as condições e os prazos que regerão as obrigações da Incorporadora relacionadas ao desenvolvimento, comercialização e conclusão do Empreendimento Alvo;

l) a Securitizadora emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI Compromisso") representativas dos Créditos Imobiliários Compromisso, conforme repactuados nos termos do presente instrumento ("Créditos Imobiliários Compromisso" adiante passam a considerar as condições conforme ajustadas neste instrumento, e passam a ser denominados em conjunto com os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, simplesmente como "Créditos Imobiliários"), e as vinculará aos CRI, após realização de assembleia de titulares dos CRI, e mediante aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliário que emitiu os CRI, substituindo-se, desta forma, como lastro dos CRI, as CCIs representativas dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias pelas CCIs representativas dos Créditos Imobiliários Compromisso;

m) as Partes reconhecem que, além dos Créditos Imobiliários conforme ora repactuados, também integram o lastro para emissão dos CRI as cédulas de crédito imobiliário representativas da emissão de um total de 21.166.000 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil) notas comerciais todas no âmbito do *Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.* ("Termo de Emissão" e "Notas Comerciais"), emitidas eletronicamente, em forma escritural, para colocação privada, pela Incorporadora, perfazendo o montante total de R\$ 21.166.000,00 (vinte e um milhões, cento e sessenta e seis mil reais), tendo sido devidamente subscritas pela Securitizadora ("CCI Notas Comerciais" e "Créditos Imobiliários Notas Comerciais"), sendo certo que estas não serão objeto de alteração e/ou repactuação nos termos presente instrumento, mantendo-se íntegras as suas características conforme pactuadas nos respectivos documentos originais;

n) as Partes reconhecem que o presente instrumento integra um negócio jurídico complexo, consubstanciado no emissão dos CRI, referente a um conjunto de negociações que envolvem ("Operação"): **(i)** o presente Instrumento de Repactuação; **(ii)** as Notas Promissórias; **(iii)** as Notas Comerciais; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** os Compromissos de Venda e Compra; **(vi)** o *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, por meio do

qual serão emitidas as cédulas de crédito imobiliário representativas dos créditos imobiliários decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra ("Escritura de Emissão de CCI Compromissos"); **(vii)** o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"); **(viii)** o(s) contrato(s) de alienação fiduciária dos Imóveis; **(ix)** os Contratos de Cessão; **(x)** o Contrato de Alienação Fiduciária das Quotas da Incorporadora; **(xi)** o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(xii)** os boletins de subscrição dos CRI; **(xiii)** o Contrato de Distribuição dos CRI; **(xiv)** a correspondente Ata de Assembleia de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, a ser realizada pela Securitizadora com o objetivo de aprovar a repactuação prevista neste instrumento e a vinculação das CCI - Compromisso aos CRI, e **(xv)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados "Documentos da Operação");

o) exceto se definidos de outra forma neste instrumento, os termos iniciados com letra maiúscula terão o mesmo significado atribuído nos demais Documentos da Operação; e

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Repactuação e Outras Avenças* ("Instrumento de Repactuação"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que as Partes mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

1.1. Objeto. Pelo presente Instrumento de Repactuação e na melhor forma de direito, as Partes decidem disciplinar as obrigações assumidas pela Incorporadora no que diz respeito ao pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo que, em decorrência da viabilização, pela Securitizadora, do recebimento à vista, pelo(s) Cedente(s), do respectivo Preço de Aquisição do(s) Imóvel(is) (por meio do pagamento do preço de cessão), a Incorporadora se compromete a pagar os Créditos Imobiliários Compromisso ou Crédito Imobiliário Nota Promissória e os Créditos Imobiliários Notas Comerciais, conforme aplicável, à Securitizadora, com recursos próprios ou por meio da transferência da totalidade do VGV Líquido (abaixo definido) para o Empreendimento Alvo, que serão apurados mensalmente e utilizados pela Securitizadora para cumprimento das obrigações decorrentes da emissão dos CRI, de acordo com a ordem de alocação dos pagamentos, nos termos do item 1.4 e seus subitens deste Instrumento de Repactuação, conforme percentual definido no Anexo I deste instrumento ("Destinação do VGV Líquido do Empreendimento Alvo"), observados, ainda, os demais termos e condições deste Instrumento de Repactuação.

1.1.1. VGV Líquido do Empreendimento Alvo. Para os fins deste Instrumento de Repactuação, pactuam as Partes, de comum acordo, que o valor geral de vendas líquido ("VGV Líquido") do Empreendimento Alvo consiste na receita total (recebida a qualquer título, inclusive, mas não limitado a, juros, multas, atualizações monetárias, prêmios, indenizações e eventuais outros encargos devidos, etc.) advinda da comercialização de todas as Unidades Autônomas que compõem o Empreendimento Alvo, deduzidos: (i) o valor de eventual permuta física do Imóvel Oscar Freire 5; e (ii) os valores restituídos a clientes por força de distratos, rescisões ou cancelamento de vendas, se houver. As Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo cujos contratos sejam distratados, rescindidos ou cancelados, retornarão ao estoque e, quando comercializadas, terão o produto da venda destinado na forma prevista neste instrumento.

1.1.2. Entende-se por "Data de Lançamento" a data em que for realizado o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

1.1.3. Ausência de Obrigações da Securitizadora em Relação ao Empreendimento Alvo. A Incorporadora desde já reconhece e concorda que a destinação do VGV Líquido do Empreendimento Alvo para a Securitizadora, indicada na Cláusula 1.1. acima, tem por única e exclusiva finalidade a definição da forma de cumprimento da obrigação assumida pela Incorporadora de pagamento do Preço de Aquisição do(s) Imóvel(is), não representando qualquer forma de obrigação de aportes de recurso, ou, ainda, de qualquer outro tipo de obrigação e/ou responsabilidade decorrentes do Empreendimento Alvo, para a Securitizadora, seja perante a Incorporadora, a Gafisa e/ou quaisquer terceiros.

1.2. Condição Suspensiva. O presente Instrumento de Repactuação é realizado sob a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando sua eficácia e validade condicionadas à formalização dos Contratos de Cessão, sendo que a cada Contrato de Cessão que vier a ser formalizado com cada um dos Cedentes, será implementada a condição suspensiva com relação aos seus respectivos Créditos Imobiliários Compromisso, passando referidos Créditos Imobiliários Compromisso a contar com as características do presente Instrumento de Repactuação.

1.2.1. Caso um ou mais dos Contratos de Cessão não seja formalizado, a Incorporadora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, deverá: (i) resgatar, sem pagamento, a Nota Promissória referente ao respectivo Imóvel cujo Cedente não formalizou o Contrato de Cessão, com seu subsequente cancelamento, sendo, neste caso, proporcionalmente cancelados os CRI correspondentes àquela Nota Promissória; ou (ii) manter a respectiva Nota Promissória, que deverá ser integralizada pela Securitizadora, situação em que os Créditos Imobiliários Notas Promissórias, referentes a esta Nota Promissória, também serão repactuados conforme o presente Instrumento de Repactuação, e estarão sujeitos à Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, bem como aos termos e condições previstos neste Instrumento de Repactuação,

integrando o conceito de "Créditos Imobiliários", sendo certo que a integralização da Nota Promissória pela Securitizadora será entendida para todos os fins e feitos como a realização do respectivo pagamento do Preço de Aquisição do(s) Imóvel(is).

1.2.1.1. Nos termos do item 1.2.1, acima, caso uma Nota Promissória seja mantida e integralizada pela Securitizadora, conforme aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, será implementada a condição suspensiva deste Instrumento de Repactuação com relação aos seus respectivos Créditos Imobiliários Notas Promissórias, passando, portanto, este Instrumento de Repactuação a ter efeitos em relação a estes Créditos Imobiliários Notas Promissórias.

1.2.1.2. A repactuação de determinada Nota Promissória, nos termos do item 1.2.1, "ii", acima, deverá compreender as alterações que venham a ser necessárias em seus termos e condições de atualização monetária e pagamento de juros remuneratórios, de modo a adequá-los às obrigações de pagamento devidas no âmbito dos CRI. Desta forma, caso em qualquer hipótese, o pagamento de juros remuneratórios em periodicidade mensal, no âmbito da respectiva Nota Promissória repactuada, seja considerado nulo, inválido, ilegal ou inexecutável, a Incorporadora confessa e reconhece dever à Securitizadora o valor integral das parcelas de juros remuneratórios decorrentes da respectiva Nota Promissória, de acordo com as mesmas características, datas de pagamento e forma de cálculo previstos na Nota Promissória objeto de repactuação.

1.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, o pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis pela Securitizadora (por meio do pagamento do respectivo preço de cessão), está sujeito ao cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

a) Protocolo para registro do Termo de Emissão das Notas Comerciais, das Notas Promissórias, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Instrumento de Repactuação, e Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

b) Comprovação da celebração dos (i) Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra; (ii) Escritura de Emissão de CCI Compromissos; (iii) do respectivo aditamento ao Termo de Securitização, por meio do qual serão vinculadas aos CRI as cédulas de crédito imobiliário representativas dos créditos imobiliários decorrentes dos Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra ("Aditamento ao Termo de Securitização"); e (iv) da respectiva ata de assembleia dos titulares dos CRI, aprovando a celebração do Aditamento ao Termo de Securitização;

- c) Comprovação do protocolo para arquivamento do instrumento de alteração de contrato social da Incorporadora, para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas, perante a Junta Comercial competente;
- d) Comprovação do protocolo para arquivamento de todos os atos e aprovações societárias necessários para celebração dos Documentos da Operação e constituição de todas as Garantias, perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competentes;
- e) não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento das Notas Comerciais, e/ou Evento de Inadimplemento nos termos previstos neste Instrumento de Repactuação;
- f) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;
- g) emissão, subscrição e integralização dos CRI;
- h) conclusão satisfatória da auditoria jurídica (due diligence) em relação aos Imóveis, a Incorporadora e a Fiadora;
- i) recebimento, pela Securitizadora, da via assinada da opinião legal relativa à operação, em condições satisfatórias à Securitizadora; e
- j) recebimento pela Securitizadora do laudo de avaliação dos Imóveis, com validade máxima de 12 (doze) meses.

1.2.3. Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de emissão dos CRI, o presente instrumento será rescindido, bem como as Notas Comerciais serão canceladas, devendo a Securitizadora apresentar em até 05 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referida rescisão e baixa das Garantias. Nesta hipótese, ficarão a Incorporadora e a Gafisa obrigadas a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora referentes à emissão das CCI e dos CRI.

1.3. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Incorporadora, pela Securitizadora, em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na conta da emissão, conta corrente nº 40194-6, mantida na agência 3100, do Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados à CCI que dará lastro aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio

do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as garantias e os valores a serem pagos na Conta Centralizadora estão sujeitos às seguintes condições:

- a) constituirão patrimônio separado da Securitizadora, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate ou pagamento da totalidade dos CRI;
- c) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de emissão, administração/custódia e registro;
- d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora que não estejam relacionados à presente Operação;
- e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora que não estejam relacionados à presente Operação por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI e à presente Operação.

1.4. Ordem de Alocação dos Pagamentos: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora, decorrentes dos recursos de toda a receita, obtida pela Incorporadora com a venda das Unidades Autônomas, incluindo rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, serão utilizados da seguinte forma e na seguinte ordem:

- (i) Até o prazo final da operação, conforme curva de pagamentos prevista no Termo de Securitização, 100% (cem por cento) do valor dos Direitos Creditórios arrecadados deverão ser pagos à Securitizadora, sendo que 80% (oitenta por cento) dessa arrecadação será utilizada para a constituição integral do Fundo de Obras, conforme previsto no item 9.6 deste Instrumento de Repactuação, enquanto os demais 20% (vinte por cento) deverão ser mensalmente liberados pela Securitizadora à Incorporadora em conta corrente de sua titularidade, desde que observada a cláusula 1.4.3, abaixo; e
- (ii) Após a composição integral do Fundo de Obras, 80% (oitenta por cento) dos recursos indicados no item "i", acima, serão destinados ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários Compromisso e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, bem como dos Créditos Imobiliários Notas Promissórias, observados os termos do item 1.2.1 deste Instrumento de Repactuação, de forma proporcional aos respectivos saldos devedores, sujeitos à Ordem de Alocação de Recursos, prevista

no item 9.8 do Termo de Securitização, até o pagamento integral de referidos créditos imobiliários, enquanto os demais 20% (vinte por cento) deverão ser liberados pela Securitizadora à Incorporadora, em conta corrente de titularidade da Incorporadora, desde que observada a cláusula 1.4.3, abaixo.

1.4.1. Até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, não poderá ocorrer, por parte da Incorporadora, distribuição e lucros ou dividendos.

1.4.2. Todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios arrecadados serão apurados pela Securitizadora até o último Dia Útil de cada mês, e estarão sujeitos aos procedimentos descritos nos incisos do item 1.4, acima, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da apuração.

1.4.3. A liberação dos recursos à Incorporadora, nos termos acima, apenas será realizada caso a Incorporadora esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, observados os respectivos prazos de cura de referidas obrigações. Caso a Incorporadora se encontre inadimplente com quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, os recursos aqui tratados permanecerão retidos na Conta Centralizadora, e somente serão liberados após cumprida a respectiva obrigação inadimplida.

1.4.4. A Securitizadora realizará a liberação dos valores nos termos acima por meio de depósito em conta corrente de titularidade da Incorporadora, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de pagamento dos CRI do respectivo mês, desde que a Incorporadora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

1.4.5. Caso os recursos indicados no item 1.4, "ii", acima, não sejam suficientes para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, conforme Ordem de Alocação de Recursos, prevista no item 9.8 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, neste caso, utilizar os 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, que seriam liberados à Incorporadora, para o pagamento de referidas obrigações. Ainda, caso a utilização de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios não seja suficiente para o pagamento das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, a Incorporadora deverá, com recursos próprios, realizar os pagamentos das obrigações mensais devidas no âmbito dos CRI, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos prevista no item 9.8 do Termo de Securitização.

1.5. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários apurando e informando à Incorporadora os valores por ela devidos no âmbito da Emissão;

- b) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e devidamente recebidos, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos titulares dos CRI, observada a obrigação da Incorporadora de pagar os Créditos Imobiliários tal como repactuado;
- c) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Incorporadora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, valendo o comprovante de depósito como recibo e evidência de quitação do valor respectivo; e
- d) emitir o termo de liberação das garantias outorgadas quando encerrados os compromissos contratuais por ele garantidos, o que inclui o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

1.6. Cobrança Administrativa e Judicial dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora poderá contratar, após aprovação dos titulares dos CRI, terceiro para exercer a função de agente de cobrança, que será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Direitos Creditórios (conforme definidos no item 9.4, abaixo), os quais serão depositados na Conta Centralizadora.

1.7. Amortização Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários ("Amortização Antecipada Facultativa")

1.7.1. A realização da Amortização Antecipada Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Antecipada Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a uma Amortização Antecipada Facultativa total dos Créditos Imobiliários.

1.7.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários a ser resgatado, acrescido (i) da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de pagamento do Preço de Aquisição ou desde a última data de pagamento da remuneração, o que ocorrer por último, até a data do pagamento da amortização; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Incorporadora nos termos deste Instrumento de Repactuação e dos demais documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento a ser calculada na forma do item 1.7.4, abaixo.

1.7.3. A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Securitizadora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento da Amortização Antecipada Facultativa ("Notificação de Amortização Antecipada"). A Notificação de Amortização Antecipada deverá conter: (a) a data da Amortização Antecipada Facultativa; (b) o valor da multa a ser paga pela Incorporadora; (c) o valor do pagamento devido à Securitizadora; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Facultativa.

1.7.4. A Multa de Pré-Pagamento incidirá sobre o valor de Amortização Antecipada Facultativa, e corresponderá ao percentual indicado na tabela abaixo, cujo montante dependerá do período em que for exercido a Amortização Antecipada Facultativa ("Multa de Pré-Pagamento"):

| Período de cálculo do Prêmio, contado a partir da data de emissão dos CRI | Prêmio  |
|---|---|
| Da data de emissão dos CRI até 17/05/2023, inclusive.                     | 3,00% (três inteiros por cento)                     |
| De 17/05/2023, exclusive, a 17/05/2024, inclusive.                        | 2,00% (dois inteiros por cento)                     |
| De 17/05/2024, exclusive, a 17/05/2025, inclusive.                        | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) |
| A partir de 17/05/2025, exclusive.  | 1,00% (um inteiro por cento)                        |

1.7.5. A Multa de Pré-Pagamento não será devida nos seguintes casos:

- (a) caso a Amortização Antecipada Facultativa for realizada pela Incorporadora com os recursos decorrentes das vendas das unidades do Empreendimento Alvo e/ou da própria captação de recursos dos CRI, sendo certo que, neste caso, deverão ser observados os termos do item 1.4, acima; e
- (b) quando o saldo devedor dos CRI for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor total da emissão dos CRI.

1.8. Fundo de Permuta. No âmbito do pagamento do Preço de Aquisição do Imóvel Oscar Freire 5, a Securitizadora, por conta e ordem da Incorporadora, irá constituir um fundo de permuta em montante equivalente a R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) ("Fundo de Permuta"), cujos recursos serão utilizados para o pagamento de parte do Preço de Aquisição do Imóvel Oscar Freire 5, devidos pela Incorporadora ao respectivo vendedor. Quando da celebração do Aditamento ao Compromisso de Venda e Compra do Imóvel Oscar Freire 5, o respectivo vendedor deverá optar por receber os valores do Fundo de Permuta em (i) 50 (cinquenta) parcelas mensais, a título de aluguel virtual, contadas da data de emissão dos

CRI, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); e ou (ii) uma única parcela no montante total do Fundo de Permuta. A Incorporadora autoriza, desde já, a Securitizadora a reter na Conta Centralizadora o montante de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) para a constituição do Fundo de Permuta.

1.8.1. Na hipótese prevista no item 1.8, "i", acima, os valores devidos a título de aluguel virtual para o vendedor do Imóvel Oscar Freire 5 deverão ser atualizados anualmente, no mês julho de cada ano, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

1.8.2. A Incorporadora e/ou a Gafisa deverão apresentar à Securitizadora o valor corrigido das parcelas a serem pagas ao vendedor do Imóvel Oscar Freire 5, sendo que, em razão da atualização monetária: (i) caso falem recursos no Fundo de Permuta, a Incorporadora e/ou a Gafisa deverão arcar diretamente com a diferença no pagamento das respectivas parcelas ao vendedor do Imóvel Oscar Freire 5; ou (ii) caso ao final dos pagamentos para o vendedor do Imóvel Oscar Freire 5 ainda existam recursos no Fundo de Permuta os mesmos serão utilizados para a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO ALVO**

2.1. Destinação e composição. O Empreendimento Alvo a ser desenvolvido terá natureza mista, majoritariamente residencial, sendo desenvolvido sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, e será composto pela quantidade de unidades autônomas ("Unidades Autônomas") e área privativa média para cada unidade determinadas no Anexo I deste Instrumento de Repactuação, além de demais áreas comuns, conforme descritas e identificadas no Estudo de Viabilidade elaborado na data base ("Estudo de Viabilidade" e "Data Base"), os quais constituem parte integrante deste Instrumento de Repactuação como seu Anexo II e terão seus eventuais ajustes ou atualizações regrados pela Cláusula 2.3 abaixo e suas subcláusulas.

2.2. Projeto de Construção. Além das características mínimas previstas acima, o Empreendimento Alvo será levado a efeito de acordo com o respectivo projeto de construção a ser desenvolvido e elaborado pela Incorporadora, para fins de aprovação perante o poder público ("Projeto"), observadas as seguintes premissas básicas: (i) área privativa total (líquida das permutas físicas) consta no Anexo I deste Instrumento de Repactuação, observada a possibilidade de sua atualização nos mesmos termos aplicáveis ao Estudo de Viabilidade, previstos na Cláusula 2.3.1; (ii) VGV Líquido estimado do Empreendimento Alvo na Data Base consta no Anexo I deste Instrumento de Repactuação, ficando certo, todavia, que a Incorporadora não garante o atingimento do VGV Líquido estimado do Empreendimento Alvo; e (iii) o preço médio estimado de venda das Unidades Autônomas, na Data Base, conforme preço de fechamento do Estudo de Viabilidade, consta no Anexo I deste Instrumento de Repactuação e, por sua vez, será corrigido mensalmente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC"), a partir da Data Base, ficando

certo, todavia, que se trata de preço alvo e estimado, dependente de condições mercadológicas e, assim, não garantido como mínimo pela Incorporadora.

2.3. Estudo de Viabilidade. As necessidades projetadas para o desenvolvimento e a construção do Empreendimento Alvo e, ainda, a previsão de receitas decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas encontram-se retratadas no Estudo de Viabilidade.

2.3.1. Ajustes/Retificações. Fica assegurado à Incorporadora, ainda, elaborar ajustes/retificações ao Estudo de Viabilidade. Quaisquer alterações ao Estudo de Viabilidade deverão ser realizadas de acordo com as seguintes premissas: **(i)** não poderão ser atribuídas quaisquer obrigações para a Securitizadora; e **(ii)** a Incorporadora poderá promover a redução de até 10% (dez por cento) na área privativa da soma das Unidades Autônomas, desde que referida redução não implique em redução do VGV do Empreendimento, nos termos do Anexo II.; e **(iii)** a Incorporadora não poderá promover qualquer redução na área privativa da soma das Unidades Autônomas em percentual superior a 10% (dez por cento).

2.3.1.1. Na hipótese do Empreendimento Alvo vir a ser realizado apenas no Imóvel Oscar Freire 1, Imóvel Oscar Freire 2, Imóvel Oscar Freire 3, Imóvel Oscar Freire 4, Imóvel Oscar Freire 5 e Imóvel Consolação 1, a redução da área privativa tratada no item “iii”, acima, poderá ser realizada pela Incorporadora desde que observada a razão de garantia mínima de 168% (cento e sessenta e oito por cento) a ser calculada da seguinte forma (“Razão de Garantia”):

**Razão de Garantia** = Recebíveis/saldo devedor dos CRI

**Recebíveis** = VGV Líquido conforme previsto no Anexo II, deduzido dos custos e despesas do Empreendimento Alvo (Impostos; Legalização; Jurídico; Custo de Incorporação; Custo de Construção; Despesas Comerciais; e G&A)

Exemplo:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| VGV Líquido             | 358.159.588,28 |
| (-) Legalização         | -12.490.498,00 |
| (-) Jurídico            | -2.855.695,00  |
| (-) Incorporação        | -7.875.742,00  |
| (-) Construção          | -78.874.544,37 |
| (-) Despesas Comerciais | -17.593.489,00 |
| (-) Impostos            | -14.326.384,00 |
| (-) G&A                 | -12.643.073,00 |
| Recebíveis              | 211.500.162,91 |

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Saldo devedor dos CRI | 126.000.000,00 |
| Razão de Garantia     | 167,86%        |

2.3.1.2. Para a manutenção da Razão de Garantia, prevista acima, a Incorporadora deverá realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, em montante suficiente para a manutenção da Razão de Garantia em percentual igual ou superior a 168% (cento e sessenta e oito por cento), sendo certo que, neste caso, não será aplicável a incidência da Multa de Pré-Pagamento.

2.3.1.3. Para os fins do cálculo da Razão de Garantia, a Incorporadora deverá apresentar um novo estudo de viabilidade, nos moldes do Anexo V deste Instrumento de Repactuação, devidamente validado por qualquer das empresas relacionadas no item 3.13.2, escolhida a exclusivo critério da Incorporadora.

2.3.2. As revisões eventualmente elaboradas pela Incorporadora nos termos aqui previstos deverão ser formalizadas em conjunto pelas Partes e passarão a fazer parte deste Instrumento de Repactuação como seu anexo.

2.4. A Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento com o objetivo único de captar recursos que venham a ser necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, desde que limitado aos montantes remanescentes que não estejam sendo financiados pela presente emissão das Notas Comerciais.

2.4.1. Eventual liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída em favor da Securitizadora, para a contratação de novos financiamentos pela Incorporadora, nos termos do item 2.4, acima, somente poderá ser realizada desde que sejam observados os procedimentos de substituição de garantias descritos no item 9.10 e seus respectivos subitens, abaixo.

2.4.2. Caso a Incorporadora e/ou a Gafisa pretendam contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais, deverão indicar sua intenção à Securitizadora, para que esta convoque os titulares dos CRI para deliberar em assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da solicitação, e decidir a respeito da concessão de novos recursos para o financiamento em questão, bem como a respeito dos termos e condições aplicáveis. Caso os titulares dos CRI à época deliberem por não realizar a nova operação de financiamento, a Incorporadora e a Gafisa poderão contratar operações de financiamento por meio do mercado de capitais junto a outros investidores, observados os termos do item 2.4.1, acima.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO DESENVOLVIMENTO, CONSTRUÇÃO, COMERCIALIZAÇÃO E CUSTEIO DO EMPREENDIMENTO ALVO**

3.1. Desenvolvimento do Empreendimento Alvo. Observada a responsabilidade principal assumida, direta e pessoalmente, pela Incorporadora em relação às obrigações relacionadas à execução das obras do Empreendimento Alvo, conforme Cláusulas 3.2 a 3.14 abaixo, a Incorporadora será responsável, perante qualquer terceiro, pelo desenvolvimento, aprovação, incorporação e construção do Empreendimento Alvo, na qual figure como incorporadora bem como pelas obrigações e responsabilidades que possam advir de tais atividades, incluindo, mas não se limitando a elaboração e aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis, obtenção de todas as licenças e alvarás do Empreendimento Alvo, gerenciamento e fiscalização da execução das obras do Empreendimento Alvo, promoção, vendas e entrega tempestiva das Unidades Autônomas aos respectivos adquirentes.

3.1.1. Ausência de Solidariedade. Adicionalmente, todas as obrigações e responsabilidades, independentemente de sua espécie ou natureza, diretas ou indiretas, decorrentes do desenvolvimento, aprovação, incorporação, construção e comercialização do Empreendimento Alvo, incluindo eventuais atrasos, vícios ou defeitos, serão suportadas, exclusivamente, pela Incorporadora, não acarretando à Securitizadora qualquer solidariedade, subsidiariedade e/ou sucessão, observado ainda que a celebração do presente Instrumento de Repactuação não deverá ser interpretada como participação da Securitizadora na atividade de desenvolvimento, aprovação, incorporação, construção e comercialização do Empreendimento Alvo.

3.1.2. Obrigações da Incorporadora e da Gafisa. A Incorporadora e a Gafisa deverão (i) isentar a Securitizadora de qualquer responsabilidade ligada ao(s) respectivos Imóvel(is) e/ou ao Empreendimento Alvo e/ou às respectivas Unidades Autônomas, inclusive, mas não limitado a, com relação a seu desenvolvimento, construção, conclusão e comercialização; (ii) responder isoladamente, em qualquer âmbito, incluindo, mas não limitado a, comercial, civil, consumerista, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar, ambiental e/ou previdenciária, por todos os seus atos e/ou de terceiros relacionados ao item (i) acima, conforme previsto neste Instrumento de Repactuação; e (iii) responder pela solidez e segurança das obras, nos termos da Cláusula 3.3 abaixo.

3.2. Construção. A Incorporadora, pessoalmente, em conjunto com a Gafisa, se declara responsável perante a Securitizadora e os futuros adquirentes das Unidades Autônomas e/ou quaisquer outros terceiros, em relação às obras de construção do Empreendimento Alvo, incluindo a qualidade e solidez destas, de modo que se obriga a conduzir, ou fazer com que terceiros conduzam, a edificação a bom termo, de acordo com (i) memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, a ser registrado nas matrículas dos Imóveis; (ii) Projeto; e (iii) Estudo de Viabilidade.

3.2.1. Contratação de Terceiros - Construção. A Incorporadora poderá, observados os termos e condições deste Instrumento de Repactuação, contratar terceiros de sua livre escolha, desde que sejam empresas idôneas e de reputação ilibada, para a prestação de todos os serviços relacionados às obras de construção do Empreendimento Alvo, sendo que caso a execução das obras seja realizada diretamente por terceiros contratados pela Incorporadora, esta permanecerá pessoalmente responsável por todas as obrigações frente a quaisquer terceiros vinculados ao presente negócio e/ou ao Empreendimento Alvo, em especial frente à Securitizadora e aos órgãos públicos.

3.2.2. Responsabilidade Sobre as Aprovações. Na qualidade de responsáveis pelo Empreendimento Alvo, caberá à Incorporadora, a responsabilidade sobre o Empreendimento Alvo junto aos órgãos públicos e a quaisquer terceiros, inclusive, mas não se limitando à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") e auto de conclusão de obras do Empreendimento Alvo ("Habite-se").

3.2.3. Métodos Utilizados. A Incorporadora será responsável integralmente pelas atividades relacionadas ao Empreendimento Alvo e disciplinadas neste Instrumento de Repactuação, bem como pela organização dos trabalhos e a provisão dos equipamentos e demais recursos necessários à execução das obras do Empreendimento Alvo, observada a legislação aplicável, ainda que tais atividades e trabalhos sejam prestados por terceiros.

3.2.4. Direção Geral. A direção geral das obras de construção do Empreendimento Alvo caberá a um profissional designado pela Incorporadora, ou por construtora por ela contratada, devidamente habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ("CREA") competente, na forma da legislação vigente. A Incorporadora compromete-se ainda a fazer com que a construtora por ela contratada inscreva, perante o CREA, a responsabilidade técnica das obras do Empreendimento Alvo.

3.3. Responsabilidade pela Solidez e Segurança. A Incorporadora será responsável, em conjunto com a Gafisa na qualidade de Fiadora, perante a Securitizadora, pela segurança e solidez das referidas obras, nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro, independentemente de culpa de qualquer terceiro subcontratado para exercício de atividades ou prestação de serviços relacionados à construção do Empreendimento Alvo, inclusive, mas não se limitando, por todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, honorários e/ou demais encargos referentes às obras de construção do Empreendimento Alvo.

3.3.1. Vícios Redibitórios. Após a entrega e o recebimento das obras, a Incorporadora responderá pessoal e diretamente pelos vícios redibitórios do Empreendimento Alvo, nos termos e limites da legislação aplicável, devendo, tanto a Incorporadora quanto a própria Gafisa, sempre isentar a Securitizadora, de quaisquer responsabilidades que sejam a eles imputadas com relação ao Empreendimento Alvo, inclusive, mas não se limitando, àquelas de natureza ambiental, fiscal, cível, consumerista, previdenciária, criminal e trabalhista provenientes da relação entre a Incorporadora e

os futuros adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo e/ou quaisquer outros terceiros.

3.4. Custos e Despesas da Construção. O Empreendimento Alvo será integralmente custeado pela Incorporadora, com recursos próprios ou decorrentes de tomada de crédito, sendo a Incorporadora a responsável principal (a) pelo pagamento da totalidade dos custos e despesas diretas e indiretas relativas (a.i) à incorporação do Empreendimento Alvo; (a.ii) à integral execução das obras e construção do Empreendimento Alvo, inclusive, todos os materiais, equipamentos e serviços necessários à construção do Empreendimento Alvo; (a.iii) aos serviços de publicidade do Empreendimento Alvo; (a.iv) à gestão imobiliária e financeira do Empreendimento Alvo; e (a.v) às despesas, tributos e tarifas incidentes sobre os respectivos Imóveis, incluindo, mas não se limitando ao pagamento do IPTU, despesas de manutenção e segurança dos Imóveis, mesmo que as obras do Empreendimento Alvo sejam executadas por empresa(s) contratada(s) pela Incorporadora, sendo que estas últimas, em hipótese alguma, terão funcionários e/ou empregados.

3.4.1. Faturamento. Todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às contratações de materiais ou serviços inerentes à construção do Empreendimento Alvo serão emitidas em nome, e sob responsabilidade principal e direta da Incorporadora, cabendo a esta última a exclusiva responsabilidade pela realização dos pagamentos.

3.4.2. Controle, administração e solicitação de pagamentos. O controle, a administração e a solicitação de pagamentos relativos à construção do Empreendimento Alvo ficarão a cargo da Incorporadora.

3.5. Responsabilidade Global pelas Obras. A Incorporadora se obriga diretamente, na qualidade de responsável principal, por todas as obrigações relacionadas à execução das obras do Empreendimento Alvo, as quais serão realizadas de acordo com os projetos, cronograma físico e demais documentos técnicos aqui previstos e aplicáveis ao Empreendimento Alvo, observados, ainda, os prazos e as condições estabelecidos neste Instrumento de Repactuação, sem prejuízo das responsabilidades e obrigações assumidas pela Incorporadora neste Instrumento de Repactuação e nos demais documentos relacionados à Operação.

3.6. Declarações da Incorporadora em relação à Construção. A Incorporadora declara que:

(i) apresenta-se em plena condição técnica e legal para a realização, direta ou indiretamente, das atividades pelas quais ora se obriga, estando apta à execução das obras do Empreendimento Alvo;

(ii) aceita integralmente a responsabilidade, pessoal e principal, pela qualidade final de todas as atividades relacionadas à construção das obras do Empreendimento Alvo, ainda que não seja a responsável pela consecução direta das obras de construção do Empreendimento Alvo;

(iii) no limite das possibilidades inerentes ao estado dos Imóveis ou do estágio dos seus reconhecimentos, em condições mercadológicas normais, está ciente das condições básicas que possam, direta ou indiretamente, influenciar no cumprimento da execução das obras do Empreendimento Alvo, tais como: natureza e condições dos terrenos, espaços para a implantação de instalações provisórias, vias de acesso, dentre outras; e

(iv) os eventuais passivos e/ou contingências existentes não comprometem, ao juízo e no melhor conhecimento da Incorporadora, o regular desenvolvimento do Empreendimento, tendo sido realizada diligentemente a auditoria em relação ao Empreendimento, dos Imóveis e dos antecessores na cadeia dominial dos Imóveis, não tendo sido verificada qualquer situação que possa impedir ou comprometer, de modo significativo, o regular desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

3.7. Boas Práticas de Engenharia. A Incorporadora garante que todas as atividades relativas à construção das obras do Empreendimento Alvo serão realizadas com o emprego de mão de obra capacitada e habilitada. As execuções das construções serão administradas pela Incorporadora, cabendo a ela indicar os fornecedores de mão de obra, serviços, máquinas, equipamentos e materiais a serem, então, contratados diretamente pela Incorporadora. É papel e atribuição da Incorporadora zelar para que os fornecedores utilizem as melhores técnicas disponíveis, bem como para que sejam observados, quanto aos métodos e padrões relacionados às obras, aqueles recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e respeitadas as demais normas técnicas aplicáveis, as boas práticas de engenharia e mercado e as determinações das autoridades públicas competentes. A Incorporadora garante, ainda, que os materiais a serem aplicados durante a execução das obras serão os indicados no Projeto, nos projetos executivos, memorial descritivo de acabamentos anexado aos instrumentos de comercialização de Unidades Autônomas e no memorial da incorporação a ser registrado nas matrículas dos respectivos Imóveis, ou outros de qualidade equivalente ou cuja substituição seja tecnicamente justificável, sem que tal substituição, se for o caso, prejudique a qualidade de entrega das Unidades Autônomas da forma acordada.

3.8. Contratação da Mão de Obra. A mão de obra para os serviços de construção, incluindo engenheiros, mestres, encarregados, apontadores e outros poderá ser fornecida por empresas selecionadas, indicadas e contratadas pela Incorporadora, permanecendo a Incorporadora sempre como a principal responsável por tais serviços, não sendo permitida a contratação de pessoas físicas diretamente em nome da Incorporadora, salvo se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme anuência prévia a ser obtida junto aos titulares dos CRI.

3.9. Constituição do Patrimônio de Afetação. A Incorporadora deverá constituir o regime de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias do Empreendimento Alvo, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Patrimônio de Afetação"), em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis do Empreendimento, devendo

ser enviada cópia digital da matrícula atualizada em até 05 (cinco) dias do seu registro/averbação à Securitizadora.

3.10. Conclusão das Obras. A Incorporadora se obriga a realizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo no prazo previsto nos compromissos de compra e venda de unidade autônoma do Empreendimento, observado eventual prorrogação de até 180 (cento e oitenta dias), o qual não poderá ser superior a 40 (quarenta) meses contados da Data de Lançamento ("Data de Conclusão das Obras"), ressalvados os casos fortuitos ou de força maior ou atribuíveis exclusivamente à morosidade de entes públicos. Entende-se por conclusão das obras do Empreendimento Alvo a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 3.10.1 abaixo.

3.10.1. Eventos de Conclusão das Obras. As obras de construção do Empreendimento Alvo serão consideradas concluídas nas datas de obtenção do correspondente Habite-se e AVCB, integral e definitivo, para a totalidade do Empreendimento Alvo, de acordo com as características descritas neste Instrumento de Repactuação, no Estudo de Viabilidade e no Projeto aprovado junto à municipalidade competente. Caso o Empreendimento Alvo possua diferentes fases, os eventos de conclusão das obras serão verificados isoladamente com relação a cada uma das fases, mediante obtenção de Habite-se e AVCB parciais que englobem a totalidade da respectiva fase.

3.10.2. Averbação de Construção. A Incorporadora obriga-se a obter perante a circunscrição imobiliária competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo, a averbação da construção realizada, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício correspondente, na forma da lei, suportando todos os custos daí decorrentes, podendo este prazo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias na hipótese de a Incorporadora comprovar a realização de melhores esforços para tanto.

3.10.2.1. Prorrogação do Prazo Para Averbação de Construção. O prazo definido na Cláusula 3.10.2 acima, será prorrogado em caso de exigência do cartório de registro de imóveis competente, pelo prazo necessário para cumprimento da exigência formulada pelo referido cartório, desde que a Incorporadora comprove estar envidando seus melhores esforços para responder à exigência dentro de prazo razoável e seja comprovada a diligência da Incorporadora e, ainda, que todos os documentos essenciais tenham sido apresentados ao mencionado cartório.

3.11. Contratação de Terceiros. Todos os contratos com terceiros, inclusive aqueles relacionados à construção do Empreendimento Alvo, de corretagem, de publicidade, entre outros, serão sempre celebrados entre a Incorporadora e esses terceiros, sem qualquer responsabilidade, interferência e/ou participação da Securitizadora.

3.12. Aceitação Definitiva da Obra e Responsabilidade Pós Entrega das Obras. A aceitação definitiva das obras será formalizada mediante termos especiais firmados entre a Incorporadora e os adquirentes das Unidades Autônomas, tanto em relação às respectivas Unidades Autônomas quanto em relação às áreas comuns. Sem prejuízo e, na hipótese de quaisquer alegações dos adquirentes das Unidades Autônomas, a Incorporadora se compromete a manter a Securitizadora indene a qualquer ônus, participação ou coparticipação, direta ou indireta, em danos ou prejuízos devidos a falhas, deficiências ou impropriedades de ordem técnica, referentes aos serviços prestados, verificadas em instalações ou serviços executados pela Incorporadora e/ou por terceiros sob sua contratação.

3.13. Direito de Acompanhar as Obras. À Securitizadora é assegurado o direito de acompanhar o desenvolvimento dos projetos, e da incorporação e a execução das obras do Empreendimento Alvo, seja diretamente, por meio de prestadores de serviço indicados pela Securitizadora e/ou através de fiscalizadora a ser contratada pela Incorporadora, os quais não poderão ser impedidos de exercer sua função, desde que não atrapalhem o bom e regular andamento das obras do Empreendimento Alvo e que tal acompanhamento não represente risco aos representantes da Securitizadora ou aos terceiros envolvidos nas obras do Empreendimento Alvo. Para tanto, o acompanhamento das obras será feito impreterivelmente na presença de representante da Incorporadora, em data e horário previamente acordado entre a Incorporadora e a Securitizadora, ou eventual prestador de serviço contratado. Nessas ocasiões deverão ser apresentados, também, pela Incorporadora, todos os documentos atualizados necessários ao acompanhamento das obras, tais como, mas não limitados a projetos executivos, cronograma físico financeiro, laudos de inspeção, cópias dos contratos e cópias das apólices de seguro das obras, relatório de andamento das obras, entre outros documentos que venham a ser previamente comunicados à Incorporadora.

3.13.1. Agente de Monitoramento. A Securitizadora, ao seu exclusivo critério, poderá admitir que o acompanhamento dos recebíveis seja realizado exclusivamente por agente de monitoramento contratado pela Incorporadora e previamente autorizado conforme prestadores a seguir listados, que poderão cumular no escopo da sua atuação as atividades de execução de obra e monitoramento: (i) Monitore; (ii) Axis; e (iii) Maximus ("Prestadores Autorizados" ou "Agente de Monitoramento"). Na hipótese de ser necessária a substituição do prestador contratado, por não atendimento do escopo pretendido, a alteração deverá ser realizada para contratação de outro Prestador Autorizado ou, se pretendida a contratação de outro prestador, este deverá ser previamente aprovado pela Securitizadora.

3.13.2. Agente de Medição. A medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas da Incorporadora, por alguma das seguintes empresas de engenharia/acompanhamento de obras: (a) Cushman Wakefield; (b) Colliers International do Brasil; (c) Engebanc; (d) C&D Projetos e Construções; (e) CTE; e (f) VIP ("Agente de Medição"), à escolha da Incorporadora, que será responsável por elaborar relatório, em base mensal. Referida escolha deverá ocorrer em até 03 (três) meses antes do início das obras de construção do

Empreendimento, para que haja tempo hábil para validação do respectivo contrato de construção, orçamento detalhados e planejamento físico-financeiro que será utilizado para o controle mensal da evolução das obras, sendo certo que na hipótese de o Agente de Medição verificar que o orçamento apresentado pela Incorporadora e/ou a Gafisa não é compatível com o projeto, a Incorporadora e/ou a Gafisa deverá apresentar um novo orçamento/plano de construção, que deverá ser validado pelo Agente de Medição, com cópia à Securitizadora. Será responsabilidade do Agente de Medição o acompanhamento da evolução das obras e todas as obrigações inerentes, incluindo, mas não limitando:

- (i) Validação do orçamento inicial estimado para a realização das obras, devendo ser observados os termos do item 3.13.3, abaixo;
- (ii) apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades;
- (iii) comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Incorporadora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelas Partes;
- (iv) acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento Alvo no prazo e condições informados pelas Partes quando da celebração do presente instrumento;
- (v) efetuar as medições das obras executadas;
- (vi) verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Alvo;
- (vii) contemplar no custo da obra o indexador de índice de preço da construção civil (INCC);
- (viii) validação de todos os alvarás, licenças e aprovações necessárias para a construção do Empreendimento Alvo; e
- (ix) verificar o pagamento de todos os tributos e impostos devidos na realização das obras do Empreendimento Alvo.

3.13.3. O Agente de Medição, semestralmente, deverá indicar a suficiência dos recursos do Fundo de Obras para a conclusão das obras, considerando o orçamento aprovado, atualizado desde a presente data até a data de emissão do respectivo relatório pela variação do INCC. Caso, na respectiva

medição semestral, seja constatado um descasamento entre o orçamento para a conclusão das Obras e os recursos do Fundo de Obras (conforme previsto no item 9.6, abaixo) superior a 10% (dez por cento), a Incorporadora e/ou a Gafisa deverão (i) recompor respectiva diferença no Fundo de Obras mediante aporte de recursos próprios, ou mediante a contratação de financiamento nos termos do item 2.4, acima, de forma proporcional e antecipada para o trimestre seguinte, conforme curva de obras, a cada trimestre do último ano para a conclusão das obras previstas para o Empreendimento, sendo o último aporte devido no início do último trimestre de obras; ou (ii) utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios a que faz jus a Incorporadora, ou seja do percentual de 20% de referida arrecadação que seria liberado para a Incorporadora, para a recomposição do Fundo de Obras.

3.14. Isenção de Responsabilidade. O acompanhamento das obras pela Securitizadora não eximirá a Gafisa e/ou a Incorporadora de quaisquer de suas responsabilidades, bem como não configurará qualquer tipo de solidariedade entre a Securitizadora e a Gafisa e/ou a Incorporadora.

3.15. Aprovação Prévia. As Partes acordam que sempre dependerá de aprovação prévia por escrito da Securitizadora, conforme venha a ser deliberado pelos titulares dos CRI, qualquer alteração no memorial de incorporação que tenha como finalidade transferir a responsabilidade pela incorporação do Empreendimento Alvo da Incorporadora para qualquer terceiro.

3.16. Comercialização das Unidades Autônomas. Para a comercialização das unidades autônomas do Empreendimento, a Incorporadora deverá: (i) utilizar minuta de compromisso de compra e venda de unidade autônoma em que conste cláusulas a respeito da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora; (ii) adotar como forma de pagamento, exclusivamente, a utilização de boletos que indiquem Conta Centralizadora para o recebimento dos recursos; e (iii) praticar, na comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, os preços constantes da tabela de vendas, cujos valores serão atualizados mensalmente pelo IPCA ou INCC, a ser definida na Data de Lançamento pela Incorporadora ("Tabela de Vendas"). Os dados estimados da Tabela de Vendas constam do Estudo de Viabilidade, na forma do Anexo II deste instrumento. A Tabela de Vendas contemplará o valor nominal de venda por unidade autônoma do Empreendimento. Na medida em que as condições de pagamento variam para cada negociação de unidade autônoma, a Incorporadora deverá preservar o valor da venda de cada unidade autônoma, de forma que o valor de venda efetivamente negociado seja equivalente ao valor da Tabela de Vendas sempre a valor presente, mediante a aplicação de uma taxa de desconto equivalente a taxa Selic vigente no mês ("VPL").

3.16.1. Política de Descontos. Fica desde já aprovado pelas Partes que a Incorporadora, na comercialização das Unidades Autônomas, poderá, independentemente de qualquer consulta à Securitizadora, conceder descontos de até 5% (cinco por cento) sobre o VPL da Tabela de Vendas ("Desconto Máximo"), ressalvado e observado o disposto na Cláusula 3.16.2 deste instrumento.

3.16.2. Desconto Médio Praticado. A Incorporadora e a Securitizadora, poderão, conjuntamente, revisar o valor do Desconto Máximo a ser concedido. Com base nas informações enviadas mensalmente pela Incorporadora à Securitizadora, as Partes apurarão o percentual médio dos descontos praticados nas vendas do mês de competência ("Desconto Médio Praticado"). Caso o Desconto Médio Praticado seja inferior ao Desconto Máximo, ficará facultado à Incorporadora majorar o percentual do Desconto Máximo no mês em curso, de modo a que, no cômputo geral e na média de comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, considerando todo o período de vendas até então praticado, o desconto praticado não seja maior do que o Desconto Máximo.

3.17. Manutenção dos Imóveis. As Partes acordam expressamente que a Incorporadora será a única e exclusiva responsável por manter os respectivos Imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, ações pessoais ou reipersecutórias, exceto pela alienação fiduciária a ser outorgada no âmbito da Operação de securitização, a fim de assegurar o pagamento, pela Incorporadora, dos respectivos Créditos Imobiliários.

3.18. Dever de Informação. A Incorporadora deverá suprir o Agente de Medição e o Agente de Monitoramento com todas as informações necessárias, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês subsequente, para que estes enviem mensalmente à Securitizadora, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do respectivo mês, os relatórios relativos à evolução física das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades Autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas e/ou distratos e extratos bancários, registrando todas as movimentações da Incorporadora, e a Gafisa deverá enviar anualmente, em até 10 (dez) dias contados da data de divulgação ao mercado, seu balanço auditado, sob pena de ser caracterizado um Evento de Inadimplemento, que somente será aplicável desde que tal descumprimento não seja remediado pela Gafisa e/ou pela Incorporadora em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação nesse sentido.

3.18.1. A Incorporadora irá disponibilizar ao Agente de Monitoramento todas as informações referentes às vendas e recebíveis, para o acompanhamento de dados dos contratos e controle de cobrança do Empreendimento, bem como fornecer os extratos bancários ("Espelho de Vendas").

3.18.2. Espelho de Vendas: As Partes concordam que a Incorporadora deverá atualizar o Espelho de Vendas, após a formalização das vendas das unidades do Empreendimento, com dados que reflitam todos os detalhes sobre todos os Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como boletos, realização de baixas, emissão de boletos, e demais medidas de gestão dos Direitos Creditórios.

3.18.3. Para os fins do acima disposto, a Incorporadora deverá realizar a contratação do Agente de Monitoramento no prazo de até 30 (trinta) dias antes da Data de Lançamento do Empreendimento, e concluir o seu cadastro no sistema de Espelho de Vendas.

3.18.4. Os dados referentes a cada Direito Creditório devem ser inseridos no Espelho de Vendas em, até, 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do respectivo contrato de venda e compra.

3.18.5. Fica estabelecido e assegurado sigilo quanto às informações que a Securitizadora venha a ter conhecimento da Incorporadora em razão da alimentação do Espelho de Vendas, diretamente por si, por seus empregados/prestadores de serviços e/ou por seus prepostos em virtude deste instrumento ou de qualquer outro relacionados às Obrigações Garantidas, sendo vedada a reprodução e divulgação, obrigando-se a Securitizadora a manter todas as informações sempre protegidas nos termos aqui previstas, observado que não serão consideradas como confidenciais as informações obtidas por meio de terceiros (não compreendendo os empregados/prestadores de serviços da Securitizadora e/ou por seus prepostos que tenham relação com este instrumento ou qualquer outro relacionado às Obrigações Garantidas), bem como notícias ou internet e/ou pesquisas e análises de mercado.

3.18.6. A Securitizadora deverá observar os termos de confidencialidade aqui previstos durante toda a vigência do presente instrumento.

3.18.7. A Incorporadora se obriga a zelar pela correta inserção de informações a ser feita pelo Agente de Monitoramento nos sistemas informatizados de controle de carteiras da Securitizadora. Entende-se (mas sem limitação) por "inserção correta de informações", o registro de eventos, tais como: cadastramento de novos compromissos de compra e venda, distratos, renegociações, toda e qualquer alteração de fluxo financeiro de um recebível, emissão de cobrança, baixa de pagamentos, quitações, cessão de direitos, alterações cadastrais, dentre outras informações referentes aos Direitos Creditórios.

3.18.8. Adicionalmente, a Incorporadora deverá apresentar à Securitizadora evidência do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, pelo Cartório de Registro Imóveis competente, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da obtenção de referido registro.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA**

4.1. Relatórios Mensais. A Incorporadora deverá suprir o Agente de Medição com todas as informações necessárias até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, para que o Agente de Medição elabore o respectivo relatório, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do referido mês, observado o item (vii)

abaixo, o qual deverá prever, minimamente, as seguintes informações, dentre outras que vierem a ser oportunamente requeridas:

- (i) Unidades Autônomas comercializadas, considerando a totalidade das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo;
- (ii) Demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior, fluxo de recebíveis realizado e projetado, previsão de receitas e prazo para recebimento dos recebíveis. Os demonstrativos deverão incluir, sem limitação, o código da respectiva Unidade Autônoma, a torre, a área privativa, área comum, a área de garagem da Unidade Autônoma, os dados completos do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento das parcelas, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, chaves, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original das parcelas, o valor dos acréscimos (correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado das parcelas e o valor efetivamente pago das parcelas;
- (iii) Informação sobre eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas, distratos dos compromissos de compra e venda de tais unidades e valores devolvidos ou a serem devolvidos;
- (iv) Valor e área privativa das Unidades Autônomas em estoque;
- (v) Orçamento do Empreendimento Alvo e o relatório de acompanhamento do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo, nos termos do modelo estabelecido no Anexo IV a este Instrumento de Repactuação que viabilize o perfeito acompanhamento das obras e cumprimento dos prazos pela Incorporadora;
- (vi) Demonstrativo dos custos e despesas com corretagem e gestão de recebíveis em relação a cada Unidade Autônoma já comercializada;
- (vii) Balancetes e demonstrações financeiras da Incorporadora, mensalmente, e da Gafisa, trimestralmente, devendo no último trimestre o balanço anual da Gafisa ser objeto de auditoria contábil por pela Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S/S, KPMG Auditores Independentes, BKR Lopes Machado Auditores, BDO Brazil, Baker Tilly, Grant Thornton ou a PP&C Auditores Independentes, sendo certo que os documentos mencionados nesta alínea, exclusivamente, deverão ser enviados à Securitizadora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido. Na hipótese de a Incorporadora e/ou a Gafisa optar pela contratação de empresa não listada neste

item, as Partes deverão aprovar previamente, mediante envio de notificação pela Incorporadora e/ou Gafisa com 30 (trinta) dias de antecedência; e

(viii) Relação de quaisquer processos em face da Incorporadora e/ou em face de qualquer empresa do grupo econômico ao qual pertence que sejam relacionados ao Empreendimento Alvo correspondentes e/ou aos Imóveis do Empreendimento (se houver), com o *status* e andamento informado pelo escritório, contendo, inclusive, o valor da causa e a chance de perda.

4.2. Gestão Financeira. Caberá à Incorporadora toda e qualquer obrigação relacionada à gestão financeira do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, ao quanto abaixo:

(i) gestão financeira do Empreendimento Alvo com emissão de relatórios periódicos com o conteúdo definido na Cláusula 4.1 acima, fiscalização e responsabilidade pelo correto uso dos recursos recebidos de clientes e fornecimento à Securitizadora, mensalmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, dos demonstrativos gerenciais, contábeis e tributários, balancetes financeiros do Empreendimento Alvo e informações de recebimentos de clientes;

(ii) execução de todas as rotinas contábeis, fiscais e tributárias de praxe relacionadas à Incorporadora e ao Empreendimento Alvo com envio de documentos e informações quando solicitados;

(iii) administração da carteira de recebíveis, entendendo-se por tal atividade: (a) cobrança mensal das parcelas dos adquirentes finais; (b) a administração da inadimplência, competindo-lhe, quanto a isto, providenciar notificação aos adquirentes finais das Unidades Autônomas para purgação da mora, cobrar as verbas moratórias, negociar os valores a serem restituídos em eventuais rescisões contratuais, coordenar a contratação de advogados com poderes da cláusula *ad judicium et extra*, sempre em nome e às expensas da Incorporadora, para promover as medidas judiciais cabíveis, assim como quaisquer outros atos necessários ao recebimento de recursos provenientes das alienações das Unidades Autônomas, apresentando relatórios mensais contendo todas as informações relevantes sobre referida carteira de recebíveis;

(iv) cobrança, administração e/ou quaisquer outros atos referentes à manutenção dos valores ou recebíveis ainda devidos por qualquer comprador;

(v) realização de diligências/consultas junto à instituição financeira na qual serão movimentadas as contas da Incorporadora, zelando pela melhor aplicação financeira dos recursos a serem gerados com as vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento; e

(vi) realização de análise prévia dos possíveis compradores das Unidades Autônomas, incluindo verificação de capacidade financeira, arquivo de documentos pessoais e financeiros, política de crédito e administração de contratos de compra e venda, sendo certo que não haverá qualquer coobrigação da Incorporadora pela adimplência das parcelas assumidas pelos compradores.

4.3. Gestão Imobiliária. Além da execução das obras do Empreendimento Alvo, a prestação dos serviços e realização de tarefas referentes à gestão imobiliária do Empreendimento Alvo serão feitas pela Incorporadora, assim entendidos, dentre outros, os serviços de aprovação de projetos, atendimento a clientes, administração da entrega de chaves aos adquirentes, controle de escrituras a serem outorgadas, contabilização de resultados do Empreendimento Alvo, supervisão dos serviços de assessoria jurídica, fiscal e tributária do Empreendimento Alvo e todas as demais atividades necessárias ao seu desenvolvimento e planejamento. As partes concordam que os valores recebidos a título de prestação de serviços de gestão imobiliária do Empreendimento Alvo não poderão ultrapassar os valores estabelecidos no Estudo de Viabilidade.

4.4. Término da Gestão Financeira e Imobiliária. A gestão financeira e imobiliária considerar-se-á terminada pela Incorporadora quando: (i) da venda e recebimento integral dos recebíveis decorrentes da alienação das Unidades Autônomas e repasse da Destinação do VGV Líquido do Empreendimento Alvo à Securitizadora; e (ii) da quitação de todos os custos e despesas, diretas ou indiretas, relativos ao Empreendimento Alvo, cumulativamente. A gestão financeira e imobiliária aqui prevista não será considerada encerrada, para fins deste instrumento, a partir da entrega do Empreendimento. Ainda, a utilização de dividendos para amortização extraordinária dos CRI também não configurará término da gestão financeira e imobiliária.

4.5. Demais Obrigações. Observado o disposto no Estudo de Viabilidade, caberá ainda à Incorporadora, a execução e/ou coordenação, sob sua responsabilidade e arcando com a integralidade dos custos e despesas decorrentes da execução destes, dos seguintes serviços e tarefas:

(i) realizar todos os atos necessários e obtenção de todas e quaisquer autorizações públicas e alvarás necessários à regular venda do Empreendimento Alvo;

(ii) coordenar a apresentação de todos os documentos necessários para o registro da incorporação do Empreendimento Alvo e constituição do Patrimônio de Afetação na matrícula dos imóveis do Empreendimento;

(iii) orçar, programar, planejar, organizar e desenvolver todas as atividades da incorporação, abrangendo, inclusive, a aquisição de todos os materiais, mão de obra e serviços executados por terceiros sob sua administração para a promoção de vendas e controle da respectiva carteira e sua contabilização;

- (iv) definir a modelagem jurídica do Empreendimento Alvo, como contrato de venda e compra (minuta padrão anexa), eventuais rerratificações do memorial de incorporação, confissão de dívida, aditamento e repactuação, especificações de condomínio, entre outros, comprometendo-se a Incorporadora a encaminharem para a Securitizadora cópia da minuta padrão dos instrumentos aqui mencionados, quando solicitados;
- (v) acompanhar e gerir todo o processo de vendas e *marketing*, bem como coordenar as empresas que ficarão responsáveis pela comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo;
- (vi) implantar e gerir todos os contratos fechados com os clientes, incluindo cobrança amigável e não amigável, entrega das Unidades Autônomas, e atendimento dos clientes através do Serviço de Atendimento ao Cliente - SAC e internet;
- (vii) zelar pela idoneidade dos documentos contábeis e fiscais da própria Incorporadora, conservando-os e disponibilizando todos os documentos que venham a ser exigidos pela fiscalização tributária, quando solicitados pela autoridade competente;
- (viii) supervisionar a regularidade da construção do Empreendimento Alvo, bem como contratar e coordenar, sob a sua inteira responsabilidade, o pessoal capacitado que necessitar para a prestação dos serviços previstos neste contrato;
- (ix) Elaborar e enviar, à Securitizadora, a tabela que conterà o preço de venda, condições e forma de pagamento das Unidades Autônomas pelos compradores finais, respeitando as premissas constantes no Estudo de Viabilidade e neste Instrumento de Repactuação;
- (x) analisar as propostas dos adquirentes das Unidades Autônomas e deliberar acerca de sua aprovação ou recusa, sempre diligenciando, em regime de melhores esforços, para diminuir o risco de possível futura inadimplência;
- (xi) administrar a organização em arquivo próprio e atualizado, dos documentos comprobatórios da idoneidade moral e financeira dela, Incorporadora, consistentes em certidões de protestos, forenses, fiscais, especialmente CND de INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais e outras que se façam necessárias, inclusive, sem limitação, certidões esclarecedoras das ocorrências eventualmente apontadas nos documentos retro mencionados, enviando tais documentos à Securitizadora anualmente, até o último Dia Útil do mês de março de cada ano.

4.6. Demonstrações Financeiras das Partes: A Incorporadora e a Fiadora deverão fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 10 (dez) dias após a sua divulgação ao mercado, as respectivas demonstrações financeiras e/ou declarações de imposto de renda da Incorporadora e da Fiadora, conforme o caso.

4.7. Contratação de Auditoria. Caberá à Gafisa a contratação e coordenação do atendimento da empresa de auditoria contábil externa para emissão de parecer específico para a Gafisa, em que são auditadas todas suas investidas que incluem a Incorporadora

4.8. Custos da Incorporação. A Incorporadora e a Fiadora se comprometem a arcar com todos os custos decorrentes do desenvolvimento, aprovação, incorporação, construção e comercialização do Empreendimento Alvo.

4.9. Recursos da Gafisa. A Incorporadora e a Fiadora deverão comprovar a aplicação de recursos próprios de acordo com a necessidade do fluxo de caixa do desenvolvimento do Empreendimento, no montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), até a Data de Lançamento do Empreendimento Alvo.

## **CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E OPÇÃO DE VENDA POR INADIMPLEMENTO**

5.1. Hipóteses de Exercício da Opção de Venda por Inadimplemento. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste instrumento, observados os termos e condições abaixo estabelecidos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, assim como seus cessionários e sucessores, terá(ão) a opção de vender e a Gafisa terá a obrigação de comprar a totalidade dos Créditos Imobiliários que a Securitizadora tiver adquirido, de maneira irrevogável e irretroatável, quando da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir ("Opção de Venda por Inadimplemento" e "Eventos de Inadimplemento", respectivamente):

(i) inadimplemento, pela Incorporadora e/ou pela Fiadora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais, aos instrumentos que formalizam as Garantias ou aos Documentos da Operação, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias úteis;

(ii) caso ocorra paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias, (a) das obras do Empreendimento ou (b) do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades Autônomas do Empreendimento ao agente financeiro, com exceção de embargos por terceiros que a Gafisa comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela, Gafisa e/ou da Incorporadora e outros motivos comprovadamente fora do controle da Gafisa e/ou da Incorporadora;

(iii) se os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não forem integralmente aplicados na construção e/ou aquisição dos Imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Alvo;

(iv) caso as obras do empreendimento ou materiais utilizados estiverem em desacordo com a legislação ambiental, social, trabalhista aplicável, inclusive, mas não se limitando, em caso de não obtenção, cassação ou suspensão de qualquer autorização ou licença ambiental aplicável e descumprimento de eventuais exigências de órgãos ou autoridades ambientais, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias para obtenção da respectiva licença, exceto na hipótese de apresentação, pela Incorporadora ou Gafisa de recurso judicial ou administrativo com efeito suspensivo;

(v) caso haja títulos protestados em valores acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em conjunto ou individualmente, contra a Incorporadora, ou valores acima de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) contra a Gafisa, sempre que, em até 30 (trinta) dias contados da data em que a Incorporadora ou a Gafisa forem notificadas pela Securitizadora e o protesto não for cancelado ou tiver o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, sendo necessária apresentação das certidões expedidas pelos cartórios de protestos de letras e títulos competente demonstrando tal cancelamento ou a comprovação do efetivo depósito ou constituição da garantia;

(vi) caso ocorra o vencimento antecipado de qualquer obrigação assumida pela Incorporadora, Gafisa e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), em transações com terceiros, que envolvam valores individuais ou em conjunto, superiores a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, exceto pelos Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, celerados junto à Caixa Econômica Federal (i) em 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento “Alpha Green Business Tower” (contrato nº 155552320110); (ii) em 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Americas Avenue Comercial Square” (contrato nº 155552238954); (iii) em 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Axis Business Tower” (contrato nº 155552933581); (iv) em 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy” (contrato nº 155553056982); (v) em 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Targets Offices & Mall” (contrato nº 155552609333);

(vii) caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas no âmbito deste instrumento e/ou nos Documentos da Operação, que impactem no Empreendimento Alvo ou causem ou possam causar, comprovadamente, danos à imagem da Securitizadora, e desde que não sanada em 15 (quinze) dias contados da data em que para tanto a Incorporadora, a Gafisa ou outra Afiliada que tenha relação direta com o Empreendimento Alvo for notificada pela Securitizadora;

(viii) em caso de (a) insolvência ou pedido de autofalência da Gafisa e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), ou ainda, pedido de falência em face da Gafisa, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, não elidido em 10 (dez) Dias Úteis; ou (b) pedido por parte da Gafisa, e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Gafisa, e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente. Entende-se por Controlada Relevante, isoladamente ou em conjunto, aquela empresa cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação no capital social detido pela Gafisa, direta ou indiretamente, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Gafisa no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada; (definição de controle do artigo 116 da Lei Federal nº 6.404, de 15.12.1976) ("Controlada Relevante");

(ix) não constituição do patrimônio de afetação para o Empreendimento Alvo, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, pela Incorporadora, em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento nas suas respectivas matrículas;

(x) caso ocorra qualquer operação *intercompany* pela Incorporadora com a Gafisa ou qualquer de suas Afiliadas, que implique em perda financeira aos CRI, com exceção do: (a) relacionamento existente entre a Incorporadora e a Gafisa e/ou Afiliadas no âmbito da execução das obras referentes ao Empreendimento Alvo, por meio do compartilhamento de mão-de-obra; (b) relacionamento existente entre a Incorporadora e a Gafisa e/ou Afiliadas no âmbito da atividade de intermediação de vendas das Unidades Autônomas, observados os demais critérios estabelecidos neste Instrumento de Repactuação; (c) pagamento de taxa de gestão de incorporação, conforme estabelecido no Estudo de Viabilidade;

(xi) caso ocorra qualquer movimentação de caixa da Incorporadora para outras empresas Afiliadas, ou para a própria Gafisa, exceto pelo pagamento da taxa de gestão para a Gafisa, e a taxa de gerenciamento de obra para a construtora do Empreendimento Alvo;

(xii) caso ocorra qualquer aumento de endividamento na Incorporadora, sem considerar a dívida consubstanciada nas Notas Comerciais, sem prévia aprovação da Securitizadora, em conformidade com deliberação a ser tomada pelos titulares dos CRI, com exceção da contratação de operações de financiamento cujos recursos captados sejam destinados exclusivamente para a execução das obras

do Empreendimento Alvo, observados os termos previstos no item 2.4 e seus respectivos subitens deste instrumento;

(xiii) redução da área privativa da soma das Unidades Autônomas em descumprimento do item 2.3.1, acima;

(xiv) na hipótese de não pagamento das receitas e valores a que a Securitizadora faz jus como titular das Notas Comerciais, e dos valores devidos no âmbito da emissão dos CRI, decorrentes dos Créditos Imobiliários, nos prazos e condições acordados nos respectivos Documentos da Operação, sempre que a mora não for purgada em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que para tanto a Incorporadora ou a Gafisa forem notificadas pela Securitizadora;

(xv) atraso na entrega das obras do Empreendimento, incluindo a emissão do Habite-se, em prazos superiores aos permitidos em lei;

(xvi) na hipótese de não pagamento, em dia, de todos os impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições lançadas ou de responsabilidade da Incorporadora relativas ao Empreendimento Alvo, exceto na hipótese de obtenção de efeito suspensivo, ainda que por decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido e/ou caso tenha sido apresentada garantia integral do valor do débito em juízo, conforme o caso;

(xvii) caso não haja a disponibilização de informações a respeito do Empreendimento Alvo, incluindo as informações previstas no item 7.18 e seus subitens, do Termo de Emissão, bem como àquelas relacionadas à certidões negativas de débitos de IPTU, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, balancetes trimestrais, no prazo de 90 (noventa) dias após o fechamento do trimestre, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias, balanço auditado, informações relativas às obras e que permitam a correta medição de seu andamento físico financeiro, que não respeitem o quanto foi ajustado nos Documentos da Operação, nos prazos e condições acordadas nesses documentos, e que, nesta infração, a mora não seja purgada em até 15 (quinze) dias corridos contados da data em que, para tanto, a Incorporadora ou a Gafisa forem notificadas pela Securitizadora;

(xviii) caso haja bloqueio do acesso à visualização ao sistema de vendas e recebíveis contendo os contratos e controles de cobrança;

(xix) na hipótese de a Incorporadora, da Gafisa e/ou qualquer de suas Afiliadas que tenham relação direta com o Empreendimento Alvo, não observarem ou cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção (conforme definido no item 6.2 "k", abaixo), inclusive contra a lavagem de dinheiro,

incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, conforme verificado, (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento das Leis Anticorrupção, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Gafisa ou qualquer de suas Afiliadas for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) por sentença transitada em julgado contra a Gafisa ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento das Leis Anticorrupção; (c) pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário às Leis Anticorrupção imputável diretamente à Gafisa e/ou suas Afiliadas, desde que a Gafisa e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses da Securitizadora; e (d) pela inclusão da Gafisa e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas às Leis Anticorrupção, incluindo aquelas contra lavagem de dinheiro, exceto se a Gafisa ou suas Afiliadas, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 15 (quinze) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

(xx) inobservância pela Incorporadora, pela Gafisa e/ou por qualquer das Afiliadas que tenham relação direta com o Empreendimento, da Legislação Socioambiental (conforme definido no item 6.2, "l", abaixo), inclusive, mas não se limitando ao que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional, e, exclusivamente quanto às sociedades proprietárias do Empreendimento: (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Gafisa ou qualquer de suas Afiliadas for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) por sentença transitada em julgado contra a Gafisa ou qualquer de suas Afiliadas em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental; (c) pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário à Legislação Socioambiental imputável direta ou indiretamente à Gafisa e/ou suas Afiliadas, desde que a Gafisa e/ou suas Afiliadas não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses da Securitizadora; (d) pela inclusão da Gafisa e/ou qualquer de suas Afiliadas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas à Legislação Socioambiental, exceto se a Gafisa e/ou sua Afiliada, conforme o caso, comprovarem, para a Securitizadora, dentro de 15 (quinze) dias contados da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

(xxi) caso ocorra qualquer descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária ou compromisso contido neste Instrumento de Repactuação e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado em prazo de cura específico ou, caso não haja, em

até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Securitizadora neste sentido;

(xxii) caso ocorra, sem a prévia anuência expressa da Securitizadora, a (i) redução de capital social da Gafisa e/ou da Incorporadora com finalidade de devolução de valores aos seus respectivos sócios e acionistas, ou (ii) incorporação, cisão, fusão, reorganização societária ou venda de participação societária que resulte na alteração do controle societário direto ou indireto da Gafisa, nos termos da lei;

(xxiii) caso ocorra atraso superior a 18 (dezoito) meses na Data de Lançamento do Empreendimento, contados a partir de 01 de junho de 2022;

(xxiv) caso a Incorporadora opte pela desistência ao prosseguimento do registro do memorial de incorporação após a Data de Lançamento do Empreendimento;

(xxv) caso não ocorram os devidos registros e manutenções das Garantias nos termos e prazos pactuados nos Documentos da Operação, observado o prazo de cura de 15 (quinze) dias, contados a partir do recebimento de notificação a ser enviada pela Securitizadora;

(xxvi) caso não ocorra o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com os prazos, termos e condições previstos no item 9.3.2, deste Instrumento de Repactuação;

(xxvii) caso a Securitizadora não compareça, na qualidade de interveniente anuente, na escritura de venda e compra dos Imóveis, nos termos do item 9.3.2, deste Instrumento de Repactuação; e

(xxviii) caso não seja obtida a aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis, bem como a obtenção de todas as licenças e alvarás do Empreendimento Alvo, que atrasem a Data de Lançamento do Empreendimento por período superior a 18 (dezoito) meses contados do dia 01 de junho de 2022.

5.1.1 O preço a ser pago pela Gafisa e/ou Incorporadora em função da aquisição dos Créditos Imobiliários objeto da Opção de Venda por Inadimplemento será equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários e das obrigações previstas no presente instrumento e demais Documentos da Operação, acrescido de quaisquer acessórios, incluindo, mas sem se limitar a juros remuneratórios, atualização monetária, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do presente instrumento e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável ("Preço da Opção de Venda por Inadimplemento").

5.1.2. Será considerada um Evento de Inadimplemento, sujeito ao exercício da Opção de Venda por Inadimplemento, a hipótese de superveniência de uma decisão judicial ou administrativa relacionada à cadeia de aquisições dos Imóveis e de seus respectivos antecessores e que determine diretamente: (i) ônus ou gravames aos Imóveis e/ou aos recebíveis decorrentes da venda das Unidades Autônomas; (ii) impossibilidade do registro do respectivo memorial de incorporação para o desenvolvimento do Empreendimento; (iii) embargos à obra que atrasem o cronograma de obras do Empreendimento conforme estipulado neste instrumento; ou (iv) impactem os recebíveis decorrentes da exploração do Empreendimento. Uma vez constatada alguma das hipóteses ora elencadas, a Gafisa e a Incorporadora terão um prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da publicação da referida decisão judicial ou administrativa para obter a sua suspensão e consequente liberação dos impedimentos, sob pena do exercício da Opção de Venda por Inadimplemento pela Securitizadora.

5.1.3. A Gafisa e a Incorporadora são responsáveis por notificar a Securitizadora de quaisquer Eventos de Inadimplementos, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva ocorrência.

5.1.4. Caso seja verificada a manutenção de determinada Nota Promissória, nos termos do item 1.2.1 deste Instrumento de Repactuação, a Incorporadora, de maneira irrevogável e irretroatável, terá a obrigação de resgatar antecipadamente a respectiva Nota Promissória, devendo ser observados todas as disposições deste item 5.1 e seus subitens, no resgate da Nota Promissória e pré-pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários Notas Promissórias.

5.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados no item 5.1. acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração, ou não, do Evento de Inadimplemento. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas no Termo de Securitização.

5.3. Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada no item 5.2., acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Securitizadora deverá repetir o procedimento de convocação da assembleia no menor prazo permitido.

5.4. Apenas na hipótese de instalação e deliberação favorável dos titulares dos CRI à declaração de um Evento de Inadimplemento, a Securitizadora deverá declarar o Evento de Inadimplemento.

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

6.1 Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte, o quanto abaixo discriminado, respondendo e responsabilizando-se pelo conteúdo, veracidade, completude, alcance, exatidão e regularidade de tais declarações e garantias, no que diz respeito às respectivas Partes:

(a) Inexistência de Acordos Prévios. A Incorporadora, a Gafisa, e a Securitizadora declaram que não existem prévios contratos e/ou acordos, escritos e/ou verbais, entre as Partes que versem sobre o negócio objeto deste Instrumento de Repactuação;

(b) Não Violação. A celebração deste Instrumento de Repactuação e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos da Parte respectiva; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aplicável à respectiva Parte ou qualquer outro documento que a respectiva Parte tenha firmado com qualquer outra parte; e (iii) não exige qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto conforme expressamente previsto neste Instrumento de Repactuação;

(c) Cumprimento de Obrigações e Solvabilidade. O negócio consubstanciado neste Instrumento de Repactuação não afeta a sua solvabilidade e/ou sua respectiva capacidade de cumprir com qualquer de suas respectivas obrigações de natureza societária, comercial, civil, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar, ambiental e/ou previdenciária, bem como possui patrimônio suficiente para arcar com suas respectivas obrigações e com suas eventuais condenações administrativas e judiciais decorrentes de todos os processos propostos contra ela até a presente data;

(d) Constituição e Existência Válidas. Foi validamente constituída de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possuem todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;

(e) Capacidade Legal para Celebração. Possui plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este Instrumento de Repactuação e para cumprir com todas as obrigações e todos os atos nele previstos, inexistindo qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação dos termos deste Instrumento de Repactuação, os quais não ocasionarão nem resultarão: (i) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos, ou (ii) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;

(f) Capacidade Financeira. Possui plena capacidade financeira para honrar todos os respectivos compromissos previstos neste Instrumento de Repactuação e seu(s) anexo(s);

(g) Veracidade, Completude e Exatidão. As declarações e garantias prestadas no presente Instrumento de Repactuação não contêm ou conterão qualquer inveracidade, incompletude ou inexatidão sobre qualquer fato relevante, tampouco omitem ou omitirão a existência de qualquer fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias ora prestadas não sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;

(h) Ausência de Dependência, Estado de Necessidade ou Coação. Não depende economicamente da outra Parte, não se encontrando em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Instrumento de Repactuação e seus anexos e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados;

(i) Livre Iniciativa. As discussões sobre o objeto contratual deste Instrumento de Repactuação e seus anexos foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(j) Empresa qualificada. É empresa qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a este Instrumento de Repactuação e seus anexos e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados; e

(k) Condições e Circunstâncias. Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Instrumento de Repactuação e seu anexo e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por advogados na negociação.

6.2 Declarações Adicionais da Incorporadora e da Fiadora. Sem prejuízo às declarações e garantias prestadas na Cláusula 6.1 acima, e adicionalmente a elas, a Incorporadora e a Gafisa, na qualidade de Fiadora, declaram e garantem o quanto abaixo discriminado, respondendo e responsabilizando-se, por si, pelo conteúdo, veracidade, completude, alcance, exatidão e regularidade de tais declarações e garantias:

(a) Constituição e Existência da Incorporadora. A Incorporadora é empresa legalmente constituída segundo as leis brasileiras e possui todas as licenças e autorizações necessárias para seu funcionamento e todos os seus negócios têm sido conduzidos em completa observância às leis e regulamentos aplicáveis (incluindo pagamento de taxas e cumprimento de obrigações tributárias acessórias);

(b) Obrigação Legal, Válida e Vinculante. O presente Instrumento de Repactuação constitui obrigação legal, válida e vinculante a elas, e é exequível contra elas de acordo com seus termos, tendo sido regularmente aprovada por todos seus órgãos societários competentes. A celebração deste Instrumento de Repactuação e a consumação do negócio aqui previsto não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outro órgão competente;

(c) Cumprimento de Obrigações da Incorporadora. Cumpriram com todas as suas obrigações legais, inclusive as de natureza civil, societária, comercial, administrativa, contratual, tributária, trabalhista, previdenciária e ambiental, bem como possuem todas as licenças e autorizações necessárias para o seu funcionamento, e não estão envolvidas em qualquer disputa, litígio ou contingência, na órbita judicial, administrativa ou extrajudicial, e não possuem passivos de qualquer origem, espécie ou natureza, presentes ou potenciais, quantificados ou não quantificados, salvo (a) aqueles devidamente identificados nos seus registros contábeis, e (b) aqueles em relação aos quais tenham recursos suficientes para efetuar o pagamento.

(d) Cumprimento de Obrigações da Fiadora: A Fiadora disponibilizará toda a documentação de que disponha e que seja solicitada pela Securitizadora em cumprimento à manutenção da Garantia ora prestada no âmbito da Operação.

(e) Disponibilização de Todos os Documentos e Informações. Disponibilizarão toda a documentação de que disponham e que seja solicitada pela Securitizadora para a auditoria jurídica, física, técnica, contábil, fiscal e ambiental dos respectivos Imóveis, do proprietário dos Imóveis e dos antecessores dos Imóveis nos últimos 10 (dez) anos, do Empreendimento Alvo, da Incorporadora e da Fiadora, e prestarão todas as informações e os esclarecimentos que detiverem acerca dos respectivos Imóveis, seus proprietários e antecessores, do Empreendimento Alvo, da própria Incorporadora e da Fiadora, a fim de viabilizar a conclusão satisfatória da auditoria, e também não omitiram nem omitirão qualquer informação de seu conhecimento que puder representar potenciais riscos ou alterar a avaliação de qualquer das Partes em relação ao negócio objeto deste Instrumento de Repactuação;

(f) Imóveis. Se comprometem a manter os respectivos Imóveis ou adotar medidas para que sejam mantidos, durante todo o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, livres e desembaraçados de (i) quaisquer demandas judiciais referentes à posse direta ou indireta; (ii) quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, ações pessoais ou reipersecutórias, exceto aqueles decorrentes de garantias já descritas ou autorizadas neste Instrumento de Repactuação e/ou em seus anexos; (iii) quaisquer restrições urbanísticas, de zoneamento, tombamento ou área de entorno de bem tombado, de desapropriação, uso e ocupação, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que impeçam a realização do Empreendimento, salvo se tais restrições decorram de ato de uma Autoridade Oficial, sem culpa ou dolo da Gafisa; (iv) materiais perigosos, assim compreendidos como quaisquer materiais explosivos e/ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e/ou perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material de uso proibido, e/ou considerado perigoso pelas leis vigentes, e/ou que impeçam e/ou obstaculizem a expedição de autorização, licenciamento, permissão e/ou alvará; (v) quaisquer passivos e/ou contingências ambientais que

impeçam a realização do Empreendimento; e (vi) quaisquer passivos e/ou contingências de qualquer outra natureza que impeçam a realização do Empreendimento Alvo;

(g) Obras do Empreendimento Alvo. A execução das obras de construção do Empreendimento Alvo respeitará rigorosamente, desde seu início, as características constantes dos projetos aprovados pelas autoridades competentes. E, ainda, obterão todas as licenças, permissões, autorizações e/ou certificações necessárias e todas as aprovações legalmente exigidas para o Empreendimento Alvo, de forma que a Incorporadora diligenciará para que tais licenças, permissões, autorizações e/ou certificações sejam emitidas pelas autoridades competentes e, cumprirá qualquer pendência e/ou exigência de adequação suscitada por autoridades governamentais em relação ao Empreendimento Alvo, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, tombamento ou entorno de imóvel tombado, segurança ao vôo e saúde pública. A Incorporadora permitirá prontamente o acesso da Securitizadora, ou dos prestadores de serviço por ela indicados às obras do Empreendimento Alvo, quando por estes solicitado, mediante prévio agendamento com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência, e se obrigam a cumprir o cronograma do Empreendimento Alvo, mantendo a Securitizadora informada sobre os eventuais atrasos relevantes, que possam impactar no cumprimento de tal cronograma ;

(h) Inexistência de Litígios. Não foram citadas, notificadas ou intimadas, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais (cíveis ou penais), administrativos ou arbitrais propostos contra elas, de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, cível, trabalhista, fiscal, criminal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que possam comprometer os negócios objeto deste Instrumento de Repactuação e seus anexos, o desenvolvimento e comercialização do Empreendimento Alvo, o cumprimento de quaisquer das obrigações aqui pactuadas e/ou, ainda, a futura titularidade, o uso, o gozo e/ou fruição dos imóveis que irão compor o Empreendimento;

(i) Princípios e Demonstrações Contábeis. A Incorporadora têm conduzido e continuarão conduzindo suas atividades no curso normal dos negócios, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e suas demonstrações contábeis são e sempre foram preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil que, juntamente com os seus métodos e critérios de valoração, são consistentes com suas práticas passadas e conforme a legislação brasileira aplicável e, exceto na hipótese de alteração na legislação e/ou regras aplicáveis, não haverá mudança de critérios, estimativas e metodologia de contabilização nos seus balanços;

(j) Alteração Substancial Adversa. Não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação

econômica-financeira ou jurídica, seja em prejuízo do negócio objeto deste Instrumento de Repactuação e seus anexos ou em prejuízo da Securitizadora, executivos, administradores, gestores, empregados, representantes legais e/ou eventuais Afiliadas;

(k) Leis Anticorrupção. A Incorporadora ou quaisquer de suas Afiliadas não realizaram e se obrigam a não realizar, nem autorizaram e não autorizarão, seus administradores, prestadores de serviços, contratados, funcionários e/ou terceiros, a realizar, em benefício próprio ou para implementação do negócio objeto deste Instrumento de Repactuação e seus anexos ou para desenvolvimento, gerenciamento, comercialização e conclusão do Empreendimento Imobiliários: (i) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares) nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) qualquer ato que tenha violado ou possa violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, ao *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e ao *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção"); e/ou (iv) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(l) Legislação Socioambiental. A Incorporadora, a Gafisa ou quaisquer de suas Afiliadas estão, na presente data, em conformidade com a legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou atividades, exceto nos casos em que contestam de boa-fé, na esfera judicial e/ou administrativa, não utilizando, em suas atividades, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou de mão de obra infantil prejudicial, se obrigando ainda, em seu nome e em nome de suas Afiliadas, a (i) sempre cumprir estritamente as obrigações decorrentes da Legislação Socioambiental; (b) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta, em seu nome ou em nome de suas Afiliadas para garantir o cumprimento da Legislação Socioambiental; e (c) exigir o cumprimento das obrigações da Legislação Socioambiental em todas as suas transações e negócios;

(m) Influência ou vantagem ilícita. Até a presente data, nem a Incorporadora, nem qualquer de suas Afiliadas, nem seus respectivos diretores, conselheiros, funcionários e empregados, no exercício de suas funções, incorreram nas seguintes hipóteses, bem como declaram a ciência de que não podem, no exercício de suas funções: (i) ter utilizado ou utilizar recursos próprios para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a

empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares) nacionais ou estrangeiros; (iii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole quaisquer Leis Anticorrupção; ou (vi) ter realizado ou realizar um ato de corrupção ou qualquer pagamento de valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(n) Trabalho Infantil. A Incorporadora e suas Afiliadas jamais exploraram ou autorizaram a exploração por terceiros, em relação às atividades desenvolvidas e aos negócios realizados por tais empresas, de qualquer forma de mão de obra infantil e jamais contrataram ou adquiriram produtos e/ou serviços de pessoas físicas ou jurídicas que explorem, direta ou indiretamente, o trabalho infantil em qualquer localidade;

(o) Mão de obra Escrava e Trabalho Forçado. A Incorporadora e suas Afiliadas jamais utilizaram ou autorizaram a utilização por terceiros, em relação às atividades desenvolvidas e negócios realizados por tais empresas, de mão de obra escrava ou submeteram seus funcionários a trabalho forçado, observando rigorosamente o disposto no artigo 149 do Código Penal, bem como o que dispõe a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 da Organização das Nações Unidas e a Convenção nº 29/1930, sobre a Abolição do Trabalho Forçado ou Obrigatório, da Organização Internacional do Trabalho;

(p) Auditoria Jurídica. Realizaram auditoria jurídica em relação aos Imóveis, seus proprietários anteriores e antecessores, ocasião em que não constataram a existência de causa, fato ou alguma situação relevante relacionada (a) aos proprietários anteriores e demais antecessores ao longo da cadeia dominial até os 10 (dez) anos anteriores à presente data; e/ou (b) aos Imóveis que seja, por qualquer razão, capaz de prejudicar, invalidar ou impactar, de qualquer forma, a realização do presente negócio, o desenvolvimento e comercialização do Empreendimento Alvo; e/ou

(q) Ausência de Empregados e Benefícios. A Incorporadora não possui e não contratará até o término da vigência deste Instrumento de Repactuação, quaisquer empregados e/ou funcionários, bem como não há e não haverá até o término da vigência deste Instrumento de Repactuação nenhum

*golden parachute, stock option, bônus* ou outros benefícios especiais similares oferecidos a administradores ou diretores, ou, ainda, a colaboradores e prestadores de serviço da Incorporadora.

6.3 Antecessores. Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo e, não obstante a auditoria jurídica realizada nos termos da Cláusula 6.2, item "p", a Incorporadora se declara a única e exclusiva responsável, em relação às perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças ou decisões na esfera administrativa, judicial ou arbitral, prejuízos, contingências, custos, despesas, depósitos, dívidas, dúvidas de qualquer natureza, que possam ser incorridos ou que possam recair sobre a Securitizadora, o Empreendimento Alvo e/ou quaisquer terceiros e cujo fato gerador seja anterior à presente data, desde que decorrentes da alienação dos Imóveis pelas Cedentes, inclusive relacionadas a obrigações de quaisquer empresas que sejam Afiliadas dos Cedentes, de forma tal que a alienação dos Imóveis, pelos Cedentes, representem fraude a credor e/ou à execução nos termos da legislação. Nesta hipótese, a Gafisa e a Incorporadora se obrigam a isentar e manter indene a Securitizadora, os futuros adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo e/ou quaisquer terceiros, de quaisquer perdas e/ou danos decorrente dos fatos acima indicados, devendo para tanto, realizar todos os atos necessários para que tais fatos não acarretem prejuízos à Securitizadora e/ou aos futuros adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo e/ou ao Empreendimento Alvo, tais como, mas não se limitando a, adotar as medidas judiciais eventualmente cabíveis, permanecendo, em qualquer hipótese, responsável por manter a Securitizadora, e quaisquer outros terceiros, indenados de quaisquer perdas e/ou danos comprovadamente incorridas pela Securitizadora, observado o quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo, reservando para si o direito de regresso perante terceiros.

6.4 Não Conhecimento. O não conhecimento por parte da Incorporadora e da Gafisa dos eventos relacionados às declarações acima prestadas ou, ainda, qualquer qualificadora prevista nas referidas declarações, bem como eventuais identificações feitas pela Incorporadora durante o processo de auditoria, não eximirão a Incorporadora de responsabilizar-se perante a Securitizadora por quaisquer Perdas, conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, caso seja verificada a sua ocorrência, nos termos da Cláusula Sétima abaixo. A Incorporadora e a Gafisa comprometem-se a notificar a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR**

7.1 Obrigação de Indenizar das Partes. Cada uma das Partes se obriga ("Parte(s) Indenizadora(s)"), a responder, indenizar, isentar e manter indene a outra Parte, bem como seus quotistas/acionistas, executivos, administradores, gestores, empregados, representantes legais e/ou suas eventuais Afiliadas ("Parte(s) Indenizada(s) Geral (is)") de quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças ou decisões na esfera administrativa, judicial ou arbitral, prejuízos, contingências, custos, despesas, depósitos e custas judiciais e honorários advocatícios de qualquer natureza, inclusive de natureza cível, administrativa,

ambiental, regulatória, criminal, fiscal e trabalhista, que tenham sido sofridos, pagos ou incorridos pela Parte Indenizada Geral, excluídos os lucros cessantes ("Perda(s)"), mesmo na hipótese de a Perda ser reclamada posteriormente a esta data, decorrentes de:

- (i) qualquer descumprimento de qualquer obrigação ou compromisso contido neste Instrumento de Repactuação e/ou Documentos da Operação; e/ou
- (ii) violação, incompletude, falsidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas neste Instrumento de Repactuação e/ou Documentos da Operação.

7.2 Obrigação de Indenizar da Incorporadora e da Gafisa. Adicionalmente ao quanto assumido pelas Partes na Cláusula 7.1 acima, a Incorporadora e a Gafisa, se e quando na qualidade de Partes Indenizadoras, se obrigam a responder, indenizar, isentar e manter indene a Securitizadora, bem como seus executivos, administradores, gestores, empregados, representantes legais e/ou suas eventuais Afiliadas ("Partes Indenizadas Securitizadora") doravante mencionadas em conjunto com as Partes Indenizadas Gerais simplesmente como "Parte(s) Indenizada(s)", de quaisquer Perdas, decorrentes de:

- (i) perda ou restrição da propriedade/titularidade, de forma parcial ou total, dos CRI e/ou dos respectivos Imóveis e/ou das Unidades Autônomas do Empreendimento, em virtude de decisão administrativa definitiva, e em última instância administrativa, ou decisão judicial transitada em julgado ou, ainda, decisão arbitral definitiva, que atribuir a propriedade dos CRI e/ou Imóveis e/ou Unidades Autônomas do Empreendimento, de forma parcial ou total, a terceiros, com exceção às hipóteses legais de desapropriação dos Imóveis;
- (ii) qualquer tipo de inadimplemento dos CRI; e/ou;
- (iii) qualquer fato, ato, evento, erro, ação, omissão e/ou circunstância relacionados ao presente Instrumento de Repactuação, à Gafisa, à Incorporadora e/ou às demais Afiliadas, aos CRI, aos respectivos Imóveis, ao Empreendimento e/ou suas Unidades Autônomas, inclusive em relação ao seu desenvolvimento, construção e comercialização, de conhecimento ou não da Gafisa, revelados ou não pela Gafisa à Securitizadora e que, em razão deste Instrumento de Repactuação, sejam de responsabilidade exclusiva da Gafisa.

7.3 Demanda. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito à indenização, como resultado de uma possível Perda nos termos das Cláusulas 7.1 e 7.2 acima ("Demanda"), a Parte Indenizadora e a respectiva Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que na hipótese em que a Perda não possa ser evitada e houver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte

Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 7.8 abaixo, sem prejuízo do pagamento de qualquer Perda que não seja originada por uma Demanda, conforme Cláusula 7.8.2 abaixo.

7.4 Notificação sobre a Demanda. Caso qualquer uma das Partes e/ou uma Parte Indenizada venha a tomar conhecimento de qualquer Demanda, deverá referida Parte e/ou Parte Indenizada notificar a Parte Indenizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos ou 1/3 (um terço) do prazo para apresentação de defesa ou resposta, o que ocorrer primeiro, a respeito de qualquer comunicação, notificação, citação ou intimação sobre qualquer fato, ação ou medida judicial ou extrajudicial que a Parte e/ou Parte Indenizada tenha recebido, incluindo na referida notificação (i) uma cópia do documento recebido, bem como de todos os documentos relacionados à Demanda em posse da parte que enviou a notificação; e (ii) esclarecimentos sobre as causas da Demanda, se souber, e seu conteúdo ("Notificação de Demanda"), sendo certo que a ausência de referida Notificação de Demanda não eximirá a Parte Indenizadora do seu dever de indenizar nos termos deste Instrumento de Repactuação.

7.5 Defesa da Demanda. A Parte Indenizadora conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua confiança ("Defesa"). Nesta hipótese, a Parte Indenizadora, caso não conste do polo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do polo passivo, ou, se possível, a Parte Indenizadora deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo e/ou por denunciar a Parte Indenizadora à lide.

7.5.1 Prejuízos. Caso a Demanda implique em qualquer prejuízo comprovado à Parte Indenizada, e não seja possível a substituição da Parte Indenizada da referida Demanda, a Parte Indenizadora deverá tomar as providências para eliminar o prejuízo definido acima, incluindo, mas não se limitando ao imediato pagamento da Demanda ou à realização de depósito em juízo do valor da Demanda.

7.5.2 Eliminação de Prejuízo. Caso a Parte Indenizadora não tome as devidas providências tempestivamente (por exemplo, dentro do prazo estabelecido por lei ou pela Demanda), a Parte Indenizada fica desde já autorizada a efetuar o pagamento da referida Demanda, e a Parte Indenizadora, por sua vez, deverá reembolsar a Parte Indenizada, na conta corrente por ela indicada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora, informando e comprovando o montante indenizável, que será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora.

7.5.3 Acompanhamento da Defesa pela Parte Indenizada. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, ao seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico, além daquele(s) nomeado(s) pela Parte Indenizadora para acompanhar a Defesa.

7.5.4 Do Produto de Eventual Desapropriação dos Imóveis. Caso ocorra qualquer hipótese legal de desapropriação dos Imóveis, a Gafisa e a Incorporadora desde já reconhecem e concordam que a Securitizadora fará jus ao recebimento prioritário da eventual indenização a ser paga pelo ente expropriante até o limite do Preço de Aquisição para pagamento dos CRI, sendo que eventual saldo será de exclusiva titularidade da Gafisa/Incorporadora.

7.6 Responsabilidade pelos Custos. A Parte Indenizadora permanecerá responsável pelas Perdas incorridas pela Parte Indenizada na Defesa e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovadamente efetuado pela Parte Indenizada, nos termos deste Instrumento de Repactuação.

7.7 Notificação de Cobrança. Em qualquer hipótese, assim que tiver tomado conhecimento a respeito de qualquer obrigação exequível em decorrência de uma Demanda sobre a qual não caiba mais defesa, independentemente do motivo, a Parte Indenizada notificará por escrito a Parte Indenizadora ("Notificação de Cobrança") para o pagamento da cobrança no prazo descrito na cláusula 7.8 abaixo, informando o seu valor e demais informações aplicáveis.

7.8 Pagamento de Perdas Decorrentes de Demanda. Todas as Perdas decorrentes de uma Demanda, sofridas, pagas e/ou incorridas pela Parte Indenizada, serão pagas pela Parte Indenizadora à Parte Indenizada, inclusive eventuais pagamentos realizados pela Parte Indenizada em razão do não cumprimento do quanto previsto na Cláusula 7.7 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora informando sobre qualquer sentença, decisão ou despacho judicial, de decisão administrativa, de sentença ou decisão de qualquer tribunal arbitral ou, ainda, de notificação, cobrança ou reivindicação legítima de terceiros e/ou da entrega de Notificação de Cobrança, mas, em qualquer hipótese, após a entrega de notificação pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora informando-a sobre a Perda, apresentando o comprovante de desembolso e solicitando o pagamento da indenização.

7.8.1 Atualização da Perda. O valor da Perda a ser pago à Parte Indenizada será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora.

7.8.2 Perda Não Decorrente de Demanda. Na hipótese de a Parte Indenizada incorrer em uma Perda que não seja decorrente de uma Demanda, o pagamento da referida Perda deverá ser efetuado, pela Parte Indenizadora, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de até 10 (dez)

Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Parte Indenizada à Parte Indenizadora, informando e comprovando o montante indenizável, que será atualizado pela variação da inflação conforme IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data de seu respectivo desembolso pela Parte Indenizada até a data de seu efetivo reembolso integral pela Parte Indenizadora, ressalvado o direito de a Parte Indenizadora contestar, dentro do mesmo prazo, o valor da Perda ou se a mesma é ou não indenizável nos termos desta Cláusula Sétima.

7.8.3 Multa e Correção. Caso o pagamento das Perdas previstas nas Cláusulas 7.8, 7.8.1 e 7.8.2 acima ocorra após o prazo especificado em tais itens, ao valor devido será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*, corrigidos principal, multa e juros pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, desde a data em que o pagamento da Perda deveria ter ocorrido até a data de seu efetivo pagamento pela Parte Indenizadora.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA OBRIGAÇÃO DE CONFIDENCIALIDADE**

8.1. Confidencialidade. Durante toda a vigência deste Instrumento de Repactuação e seus anexos, quaisquer Informações Confidenciais (conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo) de qualquer das Partes a que a outra Parte, seus acionistas, sócios, empregados, administradores, gestores, diretores, gerentes e prepostos, conforme o caso (“Representantes”) tiverem acesso, deverão ser mantidas em sigilo, observado o quanto disposto na Cláusula 8.2 e seguintes abaixo.

8.1.1. Informações Confidenciais. Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por “Informações Confidenciais” todo e qualquer documento e/ou informação divulgada (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio) pelas Partes e/ou seus Representantes, à outra Parte e/ou a seus Representantes, com devida formalização de que tais informações possuem caráter confidencial, antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não apenas, informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza, referentes aos termos e condições do presente Instrumento de Repactuação, e informações sobre clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos, projetos, demonstrações financeiras e/ou dados técnicos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

8.2. Inaplicabilidade da Regra de Confidencialidade. A obrigação de confidencialidade aqui prevista não se aplica a informações disponibilizadas por qualquer uma das Partes que: (a) já eram de conhecimento da parte receptora, quando de sua divulgação, (b) já eram (quando de sua divulgação) ou tenham se tornado

(após a divulgação) de domínio público, sem que tenha ocorrido qualquer violação de obrigação de confidencialidade pela parte receptora, (c) tenham sido obtidas de outra fonte (que não a parte divulgadora), não tendo, nesse caso, a parte receptora ou suas Afiliadas conhecimento da violação de qualquer obrigação de confidencialidade por parte de tal fonte, (d) tenham sido independentemente desenvolvidas ou obtidas pela parte receptora sem a violação deste Instrumento de Repactuação e seus anexos, exceto quando tais informações tiverem sido desenvolvidas com base nas Informações Confidenciais; ou (e) que constem de documentos ou instrumentos que sejam objeto de registro perante cartórios ou órgãos públicos.

8.2.1. Obrigação de Divulgar. Se qualquer das Partes vier a ser obrigada por lei, por regulamento ou por solicitação de qualquer autoridade governamental ou regulatória, ou, ainda, em razão de uma ordem judicial ou administrativa com jurisdição sobre a parte receptora e/ou seus Representantes a divulgar parte ou a totalidade das Informações Confidenciais, essa Parte estará autorizada a divulgar referidas Informações Confidenciais, desde que envie prontamente à outra Parte aviso por escrito, se possível com prazo suficiente para permitir a estas requererem eventuais medidas ou recursos apropriados, se não houver vedação nesse sentido contida na lei, regulamento e/ou solicitação/ordem em questão. A Parte revelará tão somente as informações que forem legalmente exigíveis estritamente na extensão que for obrigada a fazê-lo e empreenderá seus melhores esforços para obter tratamento confidencial para quaisquer Informações Confidenciais que venham a ser assim reveladas.

8.2.2. Autorização Específica de Divulgação. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 8.1 acima não se aplicam à divulgação de informações pelas Partes: (i) às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, (ii) às Afiliadas das Partes que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais, ou (iii) aos assessores, prepostos, consultores e auditores contratados pelas Partes.

8.2.3. Nota à Imprensa ou Divulgação ao Público. Cada Parte concorda em obter o consentimento prévio e por escrito da outra Parte antes de emitir nota à imprensa, escrita ou verbal, *press release* ou qualquer outra forma de comunicação pública referente à existência deste Instrumento de Repactuação, bem como seus termos e condições.

8.2.4. Restrição de Uso de Marca. As Partes não deverão usar a marca da outra Parte sem seu prévio e expresso consentimento, em qualquer material a ser distribuído ao público, ainda que associado ao Empreendimento Alvo.

8.3. Lei Geral de Proteção de Dados. As Partes se comprometem a tratar todas as informações recebidas no âmbito deste Contrato, sejam tais informações consideradas Informações Confidenciais ou não, com observância à legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sob pena de apuração de eventuais perdas e danos e da aplicação das

sanções cabíveis pelos órgãos competentes. O tratamento das informações e dados pessoais de terceiros recebidos deverá se dar unicamente em observância à finalidade no negócio jurídico ora entabulado, não podendo as Partes transferirem e/ou compartilharem com outros terceiros, as informações/dados pessoais recebidos em razão da presente relação contratual, a menos que seja para o devido cumprimento de suas obrigações legais ou contratuais.

## **CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS**

9.1. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia ao fiel e integral cumprimento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias) e penalidades, decorrentes das Notas Promissórias e das Notas Comerciais; (ii) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas às parcelas que compõem os Créditos Imobiliários, bem como as demais obrigações assumidas pela Incorporadora nos Contratos Lastro (conforme definido na Cláusula 9.1.1, abaixo); e (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação aos Contratos Lastro e aos CRI, bem como à excussão das garantias vinculadas aos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento da garantia ("Obrigações Garantidas"), a Gafisa, enquanto sócia, em conjunto com os demais quotistas da Incorporadora, alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável em ato simultâneo à celebração do presente Instrumento de Repactuação, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Incorporadora ("Alienação Fiduciária de Quotas") até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas.

9.1.1. Para fins do disposto neste Instrumento de Repactuação, "Contratos Lastro" significa, quando mencionados em conjunto, as Notas Promissórias, os Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, as Notas Comerciais e este Instrumento de Repactuação.

9.1.2. A Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Gafisa, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Incorporadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e mediante o arquivamento da respectiva alteração do contrato social da Incorporadora, formalizando a constituição da Alienação fiduciária de Quotas.

9.2. Fiança. Adicionalmente, como garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta, de forma irrevogável e irretratável, fiança em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI e do patrimônio separado dos CRI ("Fiança"), nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, obrigando-se como fiadora, coobrigada e principal pagadora, solidariamente

com a Incorporadora ou de qualquer Afiliada da Gafisa relacionadas direta ou indiretamente aos Imóveis, nos termos do artigo 275 e do inciso II do artigo 828 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), respondendo por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora, na mesma forma e prazos descritos nas respectivas Obrigações Garantidas, conforme o caso.

9.2.1. Renúncia a benefícios. A Fiadora, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil Brasileiro, renuncia, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 821, 827, 834, 835, 837, incisos II e III do 838 e 839 do Código Civil e do artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

9.2.2. Prazo para pagamento. Uma vez exigíveis as Obrigações Garantidas, a Fiadora deverá cumpri-las em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do não pagamento pela Incorporadora na respectiva data de pagamento. O pagamento deverá ser realizado na forma prevista para o pagamento dos demais valores devidos nos termos deste Instrumento de Repactuação, e independerá de qualquer providência adicional da Securitizadora quanto à Fiadora, inclusive propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial ou protesto.

9.2.2.1. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Gafisa, devendo ser realizados em sua integralidade, sem quaisquer dedução e/ou retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob a Fiança, conforme previsto nos Documentos da Operação.

9.2.3. Sub-rogação. A Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Securitizadora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que a Fiadora obriga-se desde já a somente exigir tais valores da Incorporadora após a Securitizadora ter recebido integralmente as Obrigações Garantidas.

9.2.4. Vigência da Fiança. A presente Fiança entrará em vigor a partir da presente data, e permanecerá válida em todos os seus termos até o adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, quando a Securitizadora deverá firmar termo formalizando a quitação das Obrigações Garantidas e exoneração da Fiadora em relação à Fiança. A Fiadora reconhece e concorda que a presente Fiança não será afetada pela opção da Securitizadora em executar outras garantias outorgadas a seu favor, sendo de exclusivo critério da Securitizadora executar e excutir qualquer garantia constituída, de forma individual ou cumulativa e sem ordem de preferência, visando à liquidação de todas as Obrigações Garantidas nos termos do presente Instrumento de Repactuação, cessando-se as demandas então em andamento tão logo satisfeitas integralmente as Obrigações Garantidas.

9.2.5. Prazo Determinável. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de extinção das Obrigações Garantidas.

9.2.6. Procedimento. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes se fizerem necessárias, demandando a Gafisa até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas, de tal forma que nenhuma objeção ou oposição da Incorporadora será admitida ou invocada pela Gafisa com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.7. Natureza Jurídica. A Fiança prestada pela Fiadora constitui uma obrigação autônoma cabendo, à Fiadora, cumprir com todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

9.2.8. Caso a Gafisa deixe de pagar qualquer valor sob a Fiança, nos prazos aqui estabelecidos, a Gafisa ficará imediatamente constituída 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 se limitando às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do presente instrumento.

9.2.9. Fica desde já acordado entre as Partes que a inobservância pela Securitizadora, dos prazos para a execução da Fiança, não ensejará, sob nenhuma hipótese, a perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

9.3. Alienação Fiduciária do(s) Imóvel(is). Sem prejuízo das demais garantias previstas nesta Cláusula Nona, em garantia do fiel, integral e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora alienará fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do respectivo *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel") a ser celebrado na data de pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis pela Securitizadora e conseqüente lavratura da respectiva escritura de venda e compra de cada um dos Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), devendo ser registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s).

9.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser liberada imediatamente pelo credor fiduciário caso seja exigida a liberação da garantia pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de (i) promoção do registro do memorial de incorporação do empreendimento; (ii) averbação do patrimônio e afetação; e/ou (iii) realizar os procedimentos de doação de área, conforme venha a ser exigido pela Prefeitura Municipal competente.

9.3.2. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser prenotado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, contados da data do pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis pela Securitizadora, em ato concomitante à prenotação das escrituras de venda e compra lavradas de cada um dos Imóveis, nas quais a Securitizadora deverá obrigatoriamente comparecer, na qualidade de interveniente anuente. Referidas escrituras de venda e compra dos Imóveis e o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser registrado(s) no Cartório de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do respectivo pedido, prazo este prorrogável por período adicional de 30 (trinta) dias em razão de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso a Incorporadora comprove que a prenotação está mantida e que está adotando as medidas necessárias para o cumprimento integral e tempestivo das exigências apresentadas.

9.3.3. Após o registro e instituição do condomínio edilício, a Incorporadora deverá outorgar garantia de alienação fiduciária sobre a integralidade das Unidades Autônomas, tão logo seja possível.

9.4. Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora promete ceder à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável em ato simultâneo à celebração do presente Instrumento de Repactuação ("Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), a propriedade fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos contratos de venda e compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo a ser desenvolvido, com terceiros adquirentes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos contratos de venda e compra, assim como sobre eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis ("Direitos Creditórios"), até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será formalizada mediante a celebração do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

9.5. Seguro de Construção. Será contratado um seguro pela Incorporadora e/ou pela Gafisa Construtora Ltda., no prazo de até 30 (trinta) dias antes do início das obras do Empreendimento Alvo, apólice de seguro com as seguintes coberturas: (i) Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) e Risco Engenharia com vigência até o término da construção; e (ii) Danos Físicos no Imóvel (DFI) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente.

9.5.1. O Seguro de Construção deverá ser contratado pela Incorporadora e/ou pela Gafisa junto a qualquer seguradora de reconhecida idoneidade, tida como de primeira linha (Allianz Seguros, Chubb Seguros, AXA Seguros, Pottencial Seguradora, Junto Seguros, Liberty Seguro, Fator Seguradora, Tokio Marine, Ezze Seguros, Fairfax, Sompo Seguros), e endossado à Securitizadora, bem como deverá vigorar até a conclusão da obra do Empreendimento.

9.5.2. Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Empreendimento, fica desde já convencionado que a Incorporadora deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro de Construção para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Empreendimento, até o limite do valor indenizado.

9.6. Fundos. Serão constituídos, no âmbito da emissão das Notas Comerciais os seguintes fundos: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Obras; conforme estipulados e regradados no Termo de Emissão das Notas Comerciais (sendo os itens "i", "ii", "iii", e "iv", quando em conjunto, denominados como "Fundos").

9.7. Execução das Garantias. As Partes concordam expressamente que, na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, a Securitizadora poderá optar, a seu exclusivo critério, por executar ou excutir qualquer das garantias constituídas nos termos deste Instrumento de Repactuação, de forma individual ou cumulativa, e sem ordem de preferência, visando à liquidação de todas as Obrigações Garantidas inadimplidas.

9.8. Para fins do disposto neste Instrumento de Repactuação, "Garantias" significa, quando mencionados em conjunto, os Fundos (definidos no item 9.6), a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas e a garantia fidejussória prestada pela Gafisa, na forma de aval no âmbito das Notas Comerciais, e na forma de Fiança no âmbito do presente instrumento.

9.9. A Incorporadora deverá realizar anualmente a avaliação dos Imóveis, mediante a contratação de laudo de avaliação que, obrigatoriamente, indique o valor de avaliação de venda forçada dos Imóveis, até que ocorra a primeira venda das respectivas unidades do Empreendimento. Os laudos de avaliação anual aqui mencionados deverão ser apresentados até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano (exceto para o ano de 2022), e deverão ser emitidos por qualquer das empresas indicadas no item 3.13.2, acima, a exclusivo critério da Incorporadora.

9.9.1. O *loan to value* ("LTV"), definido como o saldo devedor dos CRI na respectiva data de verificação do LTV, dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis, será apurado pela Securitizadora até o último Dia Útil do mês de julho de cada ano (exceto para o ano de 2022), com base em laudo de avaliação emitido nos termos do item 9.9, e, caso o LTV seja superior a 85% (oitenta e cinco por cento) ("LTV Máximo"), a Incorporadora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após a verificação do

descumprimento de referido índice, amortizar compulsoriamente o percentual de Créditos Imobiliários em montante suficiente para readequar o LTV Máximo.

9.10. As garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, acima mencionadas, poderão ser substituídas por fiança bancária no valor de 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI à época da substituição, pelo prazo total remanescente da operação, emitida por qualquer das seguintes instituições financeiras, Banco Bradesco S.A, Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Itaú BBA S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. ("Fiança Bancária").

9.10.1. A Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será sempre liberada em percentual correspondente ao montante exigido para a contratação de nova operação de financiamento, nos termos do item 2.4, acima.

9.10.2. Após a quitação integral da operação de financiamento contratada nos termos do item 2.4, acima, para a qual tenham sido outorgadas as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos acima, referidas garantias deverão ser novamente outorgadas em favor da Securitizadora e em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de quitação da respectiva operação de financiamento.

9.10.3. A Fiança Bancária deverá ser contratada pelo prazo total remanescente dos CRI, nos termos do item 9.10, acima. Caso a Fiança Bancária não seja contratada pelo prazo aqui indicado, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não serão liberadas pela Securitizadora, e eventual substituição estará sujeita à deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia.

## **CLÁUSULA DEZ - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Instrumento de Repactuação é, durante o seu prazo de vigência, celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vincula não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes.

10.2. Comunicações. As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento, (b) carta protocolada, ou (c) e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo nas hipóteses (a) e (b) desta Cláusula 10.2:

**PARA A SECURITIZADORA:**

## **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Endereço: Rua Prof. Atilio Innocenti, 474, Conj 1009/1010 – Vila Nova Conceição

São Paulo - SP

CEP 04.538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

## **PARA AS INCORPORADORA OU FIADORA:**

### **FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Av. Juscelino Kubitschek 1830, 3º andar, conj. 32 Torre 2 – Cond. São Luiz.

São Paulo / SP

CEP 04543-900

At.: Patricia Almeida Pina Moraes / Luciano Cardoso dos Santos

Telefone: (11) 3025-9000

Correio Eletrônico: [ppmoraes@gafisa.com.br](mailto:ppmoraes@gafisa.com.br) / [lcsantos@gafisa.com.br](mailto:lcsantos@gafisa.com.br)

10.3. Acordos Anteriores, Interpretação Sistemática e Prevalência em Caso de Divergência. O presente Instrumento de Repactuação substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto.

10.4. Compromisso. As Partes comprometem-se a praticar todo e qualquer ato e a assinar todos e quaisquer documentos que sejam necessários para concluir satisfatoriamente o presente negócio e cumprir todas as obrigações dispostas no presente Instrumento de Repactuação.

10.5. Não Novação. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento de Repactuação não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

10.6. Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexecutável, (a) a não nulidade, a validade, a legalidade ou a executabilidade das demais disposições deste Instrumento de Repactuação não será por isso prejudicada, e (b) as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições não nulas, válidas, legais e executáveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

10.7. Registro. O presente Instrumento de Repactuação será registrado pela Gafisa e/ou pela Incorporadora, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

10.8. A Incorporadora deverá realizar o envio da versão registrada do presente instrumento à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias contados do fim do prazo acima estipulado ou da obtenção do registro, o que ocorrer primeiro.

10.9. Alteração Contratual. Nenhuma alteração, modificação ou aditamento deste Instrumento de Repactuação será considerada eficaz, salvo se celebrada por escrito e assinada por todas as Partes.

10.10. Custos e despesas. Todos os tributos (existentes ou que venham a ser criados), custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Instrumento de Repactuação e de seu anexo e dos demais documentos da Operação deverão ser arcados pela Incorporadora. Serão, ainda, arcadas exclusivamente pela Incorporadora e/ou pela Gafisa todas e quaisquer despesas, iniciais e recorrentes, relacionadas à emissão dos CRI e à sua oferta, conforme relação de despesas constantes do Anexo III deste Instrumento de Repactuação, observado que a qualquer tempo, a Securitizadora poderá solicitar à Incorporadora para que realizem o depósito do valor necessário para garantir o pagamento das referidas despesas, que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação por escrito. A descrição das despesas contidas no Anexo III é meramente indicativa, de modo que qualquer valor assumido pela Securitizadora no âmbito da Operação deverá ser custeado pela Incorporadora e/ou pela Gafisa.

10.11. Vinculação. Todos os direitos, termos, compromissos, afirmações, declarações e condições contidas no presente Instrumento de Repactuação serão válidos, vinculantes e exequíveis pelas e contra as Partes, bem como seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.12. Cessão de Obrigações. As Partes não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito do presente Instrumento de Repactuação sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

10.13. Título Executivo Extrajudicial. Este Instrumento de Repactuação constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos III do Artigo 784 do Código de Processo Civil.

10.14. Execução Específica. As Partes reservam-se no direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Instrumento de Repactuação, de acordo com as disposições dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, do Código de Processo Civil.

10.15. Vigência. Este Instrumento de Repactuação produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas, exceto em relação às obrigações assumidas pela

Incorporadora e pela Gafisa na Cláusula Sexta – Das Declarações e Garantias e na Cláusula Sétima – Da Obrigação de Indenizar, as quais permanecerão vigentes até o encerramento dos correspondentes prazos prescricionais.

10.16. Dias Úteis. Entende-se por “Dias Úteis”, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriados nacionais na República Federativa do Brasil.

10.17. Afiliadas. Para fins deste Instrumento de Repactuação, entende-se por “Afiliadas” de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador.

10.18. Encargos Moratórios. No caso de não haver previsão de multa específica, a Parte que deixar de cumprir quaisquer de suas obrigações assumidas neste Instrumento de Repactuação, cujo descumprimento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação encaminhada pela Parte prejudicada, ficará obrigada a pagar à Parte prejudicada, ressalvado ainda à Parte prejudicada o direito a eventual indenização suplementar, nos termos da Cláusula Sétima acima:

(i) no caso de obrigação de fazer ou não fazer, multa não compensatória de R\$ 1.000,00 (mil reais) ao dia, desde o término do prazo para saneamento previsto no *caput* desta Cláusula 10.16 até o cumprimento da obrigação ou até o exercício da Opção de Venda por Inadimplemento; e

(ii) no caso de obrigação pecuniária, acarretará na incidência, desde o término do prazo para saneamento previsto no *caput* desta Cláusula 10.16 até o cumprimento da obrigação, sobre os valores em atraso, de:

(a) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, ou outro índice que venha substituí-lo, ou, na ausência de tal substituição, outro índice que venha a ser acordado por escrito entre as Partes, tomando-se como índice base o IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao da data de vencimento da obrigação pecuniária e como índice de atualização o IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao seu efetivo pagamento;

(b) multa de 2% sobre o valor do débito; e

(c) juros moratórios 1% ao mês, calculado *pro rata temporis*.

## **CLÁUSULA ONZE – DA LEI APLICÁVEL E DO FORO DE ELEIÇÃO**

11.1. Interpretação. Os termos e condições deste Instrumento de Repactuação devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

11.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento e dos Documentos da Operação, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

11.3. Independência das Cláusulas. Ainda que este Instrumento de Repactuação ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Onze não será afetada ou prejudicada.

11.4. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Instrumento de Repactuação, seus Anexos e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste Instrumento de Repactuação, contanto que sejam realizadas mediante o *upload* deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)) ou similar. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu *upload* e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

11.5. As Partes concordam que a data deste instrumento é o dia 31 de maio de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como "nesta data", "na presente data" ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das partes.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Instrumento de Repactuação na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

*(O Restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Repactuação e Outras Avenças firmado em 31 de maio de 2022.)

(assinaturas apostas no documento original)

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securizadora*

Nome:

Cargo:

(assinaturas apostas no documento original)

---

**FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Incorporadora*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Repactuação e Outras Avenças firmado em 31 de maio de 2022.)

(assinaturas apostas no documento original)

---

**GAFISA S.A.**

*Gafisa*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

(assinaturas apostas no documento original)

---

Nome:

---

Nome:

CPF nº:

CPF nº:

**ANEXO I – CARACTERÍSTICAS E RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E CEDENTES**

|            | <b>Incorporadora</b>                                  | <b>Empreendimento</b> | <b>Nº de Unidades Autônomas</b> | <b>Área privativa total</b> | <b>% do VGV Líquido destinado ao pagamento dos CRI</b> | <b>Data Estimada para Lançamento do Empreendimento</b> | <b>Data Base do Estudo de Viabilidade</b> | <b>Área Privativa Total (líquida de permutas físicas) (m²)</b> | <b>VGV Líquido do Empreendimento Alvo na Data Base (R\$)</b> |
|------------|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|--|---|--|--|
| <b>CRI</b> | FLOR DO CAIS<br>EMPREENDIMENTOS<br>IMOBILIÁRIOS LTDA. | Oscar Freire          | 119                             | 9.436,53                    | 100  | Junho/2023   | Maio/2022                                 | 8.756,53   | 358.159.588,28   |





4,4%

0,0%

Mês 33

próx.  
Meses

Observações:

**ANEXO III – DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA**

| <b>Despesas Flat</b>                             | <b>Agente</b>  | <b>Base de Cálculo</b> |
|--|----------------|------------------------|
| Assessor Legal                                   | I2A            | Fixo                   |
| Fee de Emissão                                   | Canal          | Fixo                   |
| Fee de Assessoria Financeira 1ª parcela          | A definir      | Fixo                   |
| Coordenador Líder                                | Fram Capital   | Fixo                   |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI         | ANBIMA         | Fixo                   |
| Registro CRI                                     | B3             | Fixo                   |
| Registro CCI                                     | B3             | Fixo                   |
| Custodiante - Registro CCI e Implantação         | Vortex         | Fixo                   |
| Banco Liquidante e Escriturador                  | Vortex         | Fixo                   |
| CVM (Taxa de Fiscalização)                       | CVM            | 0,03%                  |
| Custódia das CCI - 1ª parcela anual              | Vórtx          | Fixo                   |
| Agente Fiduciário e Implantação 1ª parcela anual | Oliveira Trust | Fixo                   |
| Taxa de Administração                            | Canal          | Mensal                 |

| <b>Despesas Recorrentes</b>     | <b>Agente</b>  | <b>Periodicidade</b> | <b>Valor Líquido</b> | <b>Tributos para Grossup</b> | <b>Total Geral</b> |
|---------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| Taxa de Administração           | Canal          | Mensal               | 3.950,00             | 14,25%                       | 4.606,41           |
| Banco Liquidante e Escriturador | Vórtx          | Anual                | 10.000,00            | 9,65%                        | 11.068,07          |
| Contabilidade                   | Guararapes     | Mensal               | 110,00               | 0,00%                        | 110,00             |
| Custódia das CCI                | Vórtx          | Anual                | 5.000,00             | 9,65%                        | 5.534,03           |
| Agente Fiduciário               | Oliveira Trust | Trimestral           | 3.750,00             | 12,15%                       | 4.268,64           |

| <b>Despesas Recorrentes</b>      | <b>Agente</b>          | <b>Periodicidade</b> | <b>Valor Líquido</b> | <b>Tributos para Grossup</b> | <b>Total Geral</b> |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
|                                  | UHY Bendoraytes        |                      |                      |                              |                    |
| Auditoria do Patrimônio Separado | A partir de 31.12.2022 | Anual                | 2.000,00             | 13,65%                       | R\$ 2.213,61       |
|                                  | A partir de 31.12.2023 | Anual                | 2.200,00             | 13,65%                       | R\$ 2.434,98       |
|                                  | A partir de 31.12.2024 | Anual                | 2.300,00             | 13,65%                       | R\$ 2.545,66       |
|                                  | A partir de 31.12.2025 | Anual                | 2.500,00             | 13,65%                       | R\$ 2.767,02       |

## ANEXO IV – MODELO DE CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO DA OBRA

**Cenário 1. Considerando a aquisição da totalidade dos Imóveis:**

| Mês    | Cronograma Físico |                  | Cronograma Financeiro |               |                  |
|--------|-------------------|------------------|-----------------------|---------------|------------------|
|        | % Obra no Mês     | % Obra Acumulado | Investimento em Obra  | % Obra no Mês | % Obra Acumulado |
| fev/24 | 4,38%             | 4,38%            | R\$ 3.455.262,57      | 4,38%         | 4,38%            |
| mar/24 | 0,80%             | 5,18%            | R\$ 632.093,97        | 0,80%         | 5,18%            |
| abr/24 | 1,40%             | 6,58%            | R\$ 1.105.458,53      | 1,40%         | 6,58%            |
| mai/24 | 1,66%             | 8,25%            | R\$ 1.311.219,63      | 1,66%         | 8,25%            |
| jun/24 | 1,54%             | 9,79%            | R\$ 1.217.135,65      | 1,54%         | 9,79%            |
| jul/24 | 2,42%             | 12,21%           | R\$ 1.905.777,11      | 2,42%         | 12,21%           |
| ago/24 | 1,13%             | 13,33%           | R\$ 890.227,12        | 1,13%         | 13,33%           |
| set/24 | 1,63%             | 14,96%           | R\$ 1.282.077,29      | 1,63%         | 14,96%           |
| out/24 | 2,27%             | 17,23%           | R\$ 1.792.054,26      | 2,27%         | 17,23%           |
| nov/24 | 3,08%             | 20,31%           | R\$ 2.429.284,10      | 3,08%         | 20,31%           |
| dez/24 | 2,07%             | 22,38%           | R\$ 1.629.990,56      | 2,07%         | 22,38%           |
| jan/25 | 3,50%             | 25,88%           | R\$ 2.758.943,34      | 3,50%         | 25,88%           |
| fev/25 | 3,99%             | 29,87%           | R\$ 3.148.176,91      | 3,99%         | 29,87%           |
| mar/25 | 3,80%             | 33,67%           | R\$ 2.997.197,79      | 3,80%         | 33,67%           |
| abr/25 | 4,61%             | 38,28%           | R\$ 3.635.884,75      | 4,61%         | 38,28%           |
| mai/25 | 4,49%             | 42,76%           | R\$ 3.539.285,91      | 4,49%         | 42,76%           |
| jun/25 | 3,41%             | 46,17%           | R\$ 2.687.074,76      | 3,41%         | 46,17%           |
| jul/25 | 3,68%             | 49,85%           | R\$ 2.898.720,92      | 3,68%         | 49,85%           |
| ago/25 | 3,08%             | 52,93%           | R\$ 2.430.169,15      | 3,08%         | 52,93%           |
| set/25 | 4,92%             | 57,84%           | R\$ 3.878.250,48      | 4,92%         | 57,84%           |
| out/25 | 3,58%             | 61,43%           | R\$ 2.826.372,76      | 3,58%         | 61,43%           |
| nov/25 | 3,51%             | 64,94%           | R\$ 2.770.318,33      | 3,51%         | 64,94%           |
| dez/25 | 4,34%             | 69,28%           | R\$ 3.425.860,00      | 4,34%         | 69,28%           |
| jan/26 | 4,62%             | 73,91%           | R\$ 3.645.721,17      | 4,62%         | 73,91%           |
| fev/26 | 4,24%             | 78,14%           | R\$ 3.342.165,84      | 4,24%         | 78,14%           |
| mar/26 | 4,24%             | 82,38%           | R\$ 3.342.585,00      | 4,24%         | 82,38%           |

|              |                |                |                          |                |                |
|--------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------|
| abr/26       | 3,46%          | 85,84%         | R\$ 2.727.664,47         | 3,46%          | 85,84%         |
| mai/26       | 2,79%          | 88,63%         | R\$ 2.201.673,98         | 2,79%          | 88,63%         |
| jun/26       | 3,49%          | 92,12%         | R\$ 2.756.002,06         | 3,49%          | 92,12%         |
| jul/26       | 2,63%          | 94,75%         | R\$ 2.072.323,11         | 2,63%          | 94,75%         |
| ago/26       | 1,44%          | 96,19%         | R\$ 1.134.381,96         | 1,44%          | 96,19%         |
| set/26       | 3,81%          | 100,00%        | R\$ 3.005.190,88         | 3,81%          | 100,00%        |
| out/26       | 0,00%          | 100,00%        | R\$ 0,00                 | 0,00%          | 100,00%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>R\$ 78.874.544,37</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

**Cenário 2. Considerando a aquisição parcial dos Imóveis:**

| Mês    | Cronograma Físico |                  | Cronograma Financeiro |               |                  |
|--------|-------------------|------------------|-----------------------|---------------|------------------|
|        | % Obra no Mês     | % Obra Acumulado | Investimento em Obra  | % Obra no Mês | % Obra Acumulado |
| fev/24 | 4,38%             | 4,38%            | R\$ 2.346.309,60      | 4,38%         | 4,38%            |
| mar/24 | 0,80%             | 5,18%            | R\$ 429.225,89        | 0,80%         | 5,18%            |
| abr/24 | 1,40%             | 6,58%            | R\$ 750.665,95        | 1,40%         | 6,58%            |
| mai/24 | 1,66%             | 8,25%            | R\$ 890.388,84        | 1,66%         | 8,25%            |
| jun/24 | 1,54%             | 9,79%            | R\$ 826.500,74        | 1,54%         | 9,79%            |
| jul/24 | 2,42%             | 12,21%           | R\$ 1.294.125,42      | 2,42%         | 12,21%           |
| ago/24 | 1,13%             | 13,33%           | R\$ 604.512,22        | 1,13%         | 13,33%           |
| set/24 | 1,63%             | 14,96%           | R\$ 870.599,61        | 1,63%         | 14,96%           |
| out/24 | 2,27%             | 17,23%           | R\$ 1.216.901,47      | 2,27%         | 17,23%           |
| nov/24 | 3,08%             | 20,31%           | R\$ 1.649.614,90      | 3,08%         | 20,31%           |
| dez/24 | 2,07%             | 22,38%           | R\$ 1.106.851,49      | 2,07%         | 22,38%           |
| jan/25 | 3,50%             | 25,88%           | R\$ 1.873.471,30      | 3,50%         | 25,88%           |
| fev/25 | 3,99%             | 29,87%           | R\$ 2.137.781,88      | 3,99%         | 29,87%           |
| mar/25 | 3,80%             | 33,67%           | R\$ 2.035.258,91      | 3,80%         | 33,67%           |
| abr/25 | 4,61%             | 38,28%           | R\$ 2.468.961,80      | 4,61%         | 38,28%           |
| mai/25 | 4,49%             | 42,76%           | R\$ 2.403.365,98      | 4,49%         | 42,76%           |
| jun/25 | 3,41%             | 46,17%           | R\$ 1.824.668,66      | 3,41%         | 46,17%           |
| jul/25 | 3,68%             | 49,85%           | R\$ 1.968.387,81      | 3,68%         | 49,85%           |
| ago/25 | 3,08%             | 52,93%           | R\$ 1.650.215,89      | 3,08%         | 52,93%           |
| set/25 | 4,92%             | 57,84%           | R\$ 2.633.541,20      | 4,92%         | 57,84%           |
| out/25 | 3,58%             | 61,43%           | R\$ 1.919.259,51      | 3,58%         | 61,43%           |
| nov/25 | 3,51%             | 64,94%           | R\$ 1.881.195,53      | 3,51%         | 64,94%           |
| dez/25 | 4,34%             | 69,28%           | R\$ 2.326.343,68      | 4,34%         | 69,28%           |
| jan/26 | 4,62%             | 73,91%           | R\$ 2.475.641,26      | 4,62%         | 73,91%           |
| fev/26 | 4,24%             | 78,14%           | R\$ 2.269.510,83      | 4,24%         | 78,14%           |
| mar/26 | 4,24%             | 82,38%           | R\$ 2.269.795,46      | 4,24%         | 82,38%           |
| abr/26 | 3,46%             | 85,84%           | R\$ 1.852.231,26      | 3,46%         | 85,84%           |

|              |                |                |                          |                |                |
|--------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------|
| mai/26       | 2,79%          | 88,63%         | R\$ 1.495.055,35         | 2,79%          | 88,63%         |
| jun/26       | 3,49%          | 92,12%         | R\$ 1.871.474,01         | 3,49%          | 92,12%         |
| jul/26       | 2,63%          | 94,75%         | R\$ 1.407.219,14         | 2,63%          | 94,75%         |
| ago/26       | 1,44%          | 96,19%         | R\$ 770.306,52           | 1,44%          | 96,19%         |
| set/26       | 3,81%          | 100,00%        | R\$ 2.040.686,66         | 3,81%          | 100,00%        |
| out/26       | 0,00%          | 100,00%        | R\$ 0,00                 | 0,00%          | 100,00%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>R\$ 53.560.068,78</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |