

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CMV"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

- (i)** A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 21 de julho de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora* ("Termo de Securitização");
- (ii)** Até a presente data, não houve a liquidação financeira dos CRI, de forma que não há necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores para aprovação do presente aditamento;
- (iii)** A Emissora e o Agente Fiduciário têm interesse em aditar o Termo de Securitização, para atender às exigências formuladas pela B3; e
- (iv)** A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora* ("Aditamento").

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Alterações: A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem alterar as definições de “Banco Liquidante”, “Documentos da Operação” e “Oferta com Registro Automático” constantes da Cláusula 1.1, bem como alterar as Cláusulas 6.1 e 12.3 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com a redação abaixo:

"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. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

(...)

<p><u>"Agente de Liquidação"</u>:</p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</p>
---------------------------------------	---

(...)

<p><u>"Documentos da Operação"</u>:</p>	<p>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Custódia e Registro; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p>
---	---

(...)

<p><i>"Oferta com Registro Automático":</i></p>	<p><i>Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de registro automático perante a CVM, nos termos do Artigo 27 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;</i></p>
---	--

(...)"

"6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: *Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; e (ii) por qualquer outro motivo previsto nas Notas Comerciais. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado. Sem prejuízo, a Emissora deverá comunicar a B3, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI."*

(...)

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

(a) *eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;*

(...)"

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Ratificações: Todas as disposições do Termo de Securitização não aditadas ou modificadas por este Aditamento são ora integralmente ratificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, e subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com o **Anexo A** do presente Aditamento.

3.2. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para

este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Resolução de Conflitos: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente Aditamento em formato digital, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo/SP, 27 de julho de 2023.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



[Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora, celebrado em 27 de julho de 2023.]

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

Cargo: Diretora

CPF: 104.993.467-93

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

CPF: 281.053.588-40

TESTEMUNHAS:

Nome: Julio Barioni Dacar

CPF nº: 310.127.708-69

Nome: Andressa Fazzio Ferreira

CPF nº: 368.449.758-48

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CMV"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<p><u>"Agente de Liquidação":</u></p>	<p><u>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</u></p>
<p><u>"Agente Fiduciário":</u></p>	<p>A H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo;</p>
<p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u></p>	<p>A alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel e, por conseguinte, sobre as Unidades Autônomas, pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;</p>
<p><u>"ANBIMA":</u></p>	<p>A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;</p>
<p><u>"Anúncio de Encerramento":</u></p>	<p>O comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160;</p>
<p><u>"Anúncio de Início":</u></p>	<p>O comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no § 3º do Artigo 59 da Resolução CVM nº 160;</p>
<p><u>"Assembleia Especial de Investidores":</u></p>	<p>A assembleia especial dos Titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>"B3":</u></p>	<p>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;</p>
<p><u>"Banco Liquidante":</u></p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ sob o nº</p>

	36.113.876/0004-34, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta com Registro Automático;
" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real e sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais;
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária constituída sobre os Recebíveis, pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
" <u>Compromisso de Investimento</u> ":	Os CRI serão subscrevidos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição e mediante a celebração com os investidores do Compromisso de Investimento, nos termos do §2º, do Artigo 18 da Resolução nº CVM 60, de forma a receber os recursos subscrevidos conforme chamadas de capital, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Quando em conjunto: as Condições Precedentes 1 e as Condições Precedentes 2;
" <u>Condições Precedentes 1</u> ":	As condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à liberação parcial das Notas Comerciais,

	conforme prevista no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
" <u>Condições Precedentes 2</u> ":	As condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento das Liberações Mensais, conforme previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	A conta corrente nº 44.653-7, mantida na agência 3100 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, que receberá os pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Custódia e Registro</u> ":	<i>O Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Registro de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Securitizadora contrata a Instituição Custodiante para os serviços de custódia e registro segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	<i>O Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Canal Companhia de Securitização</i> , celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Devedora;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM nº 60;
" <u>CPF</u> ":	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, cujo valor total de principal é de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões e reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais,

	incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais;
" <u>CRI</u> ":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Securitizadora, a serem emitidos, nos termos do presente Termo de Securitização;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
" <u>CVM</u> ":	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Emissão</u> ":	21 de julho de 2023;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de vencimento conforme Anexo III deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de julho de 2027;
" <u>Despesas</u> ":	Quando em conjunto: as Despesas <i>Flat</i> e as Despesas Recorrentes;
" <u>Despesas Flat</u> ":	As despesas à vista (<i>flat</i>) da Oferta com Registro Automático, conforme devidamente identificadas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;
" <u>Despesas Recorrentes</u> ":	As despesas incorridas em relação aos CRI, conforme devidamente identificadas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;
" <u>Devedora</u> ":	A CONSTRUTORA L.G. LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Rua Irmãos Vieira, nº 967, sala 203, Edifício Berlin Office, Bairro Campinas, CEP 88101-290, inscrita no CNPJ sob o nº 04.363.882/0001-00;

<p>“Dia(s) Útil(eis)”:</p>	<p>(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;</p>
<p>“Documentos da Operação”:</p>	<p>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Custódia e Registro; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p>
<p>“Emissão”:</p>	<p>A presente emissão de CRI da Emissora, a qual constitui a 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Emissora;</p>
<p>“Emissora”, “Credora” ou “Securitizadora”:</p>	<p>A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, devidamente qualificada no preâmbulo;</p>
<p>“Empreendimento Alvo” ou “Imóvel”:</p>	<p>O empreendimento imobiliário em desenvolvimento pela Devedora, denominado “Residencial Sophia”, sobre o imóvel localizado na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Rua Otávio Patrocínio Medeiros, nº 245, Bairro Floresta, CEP 88100-000, objeto da Matrícula nº 144.211 do Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC;</p>
<p>“Escritura de Emissão de CCI”:</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural</i>, celebrado nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;</p>
<p>“Escriturador”:</p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pela escrituração dos CRI;</p>

<p>“<u>Evento de Vencimento Antecipado</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;</p>
<p>“<u>Fiadores</u>”:</p>	<p>RENAN WALTRICK RODRIGUES, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 4149719 – SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 051.905.449-07, residente e domiciliado na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Avenida Cruz e Souza, nº 418, apt. 702, Bairro Campinas, CEP 88101-040 (“<u>Renan</u>”); e (ii) CAMILA LOPES SOUZA RODRIGUES, brasileira, empresária, casada sob o regime de separação total de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.091.596 – SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 064.593.769-05, residente e domiciliada na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Avenida Cruz e Souza, nº 418, apt. 702, Bairro Campinas, CEP 88101-040 (“<u>Camila</u>”);</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>A garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(q)”, deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>IGP-M</u>”:</p>	<p>O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“<u>FGV</u>”);</p>
<p>“<u>Instituição Custodiante</u>”:</p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34;</p>
<p>“<u>Instrumento de Emissão das Notas Comerciais</u>”:</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Construtora L.G. Ltda.</i> celebrado, nesta data, entre a Devedora, os Fiadores e a Credora, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais entre outras disposições;</p>
<p>“<u>Investidores Qualificados</u>”:</p>	<p>Os investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30;</p>

“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores profissionais, assim definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>IPCA</u> ” ou “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 14.195/21</u> ”:	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”:	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e à ordem econômica, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act of 2010</i> ;
“ <u>Liberações Mensais</u> ”:	O saldo remanescente do Preço de Aquisição Líquido, que será liberado em parcelas, sujeito ao cumprimento cumulativo da totalidade das Condições Precedentes 2;
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”:	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

<p>“<u>MDA – Módulo de Distribuição de Ativos</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático</u>”:</p>	<p>O montante mínimo de 18.000 (dezoito mil) CRI a ser distribuído na Oferta com Registro Automático, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais);</p>
<p>“<u>Notas Comerciais</u>”:</p>	<p>As Notas Comerciais emitidas na forma da Lei nº 14.195/21, pela Devedora, através do Instrumento de Emissão, celebrado nesta data, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) cuja destinação de recursos será integralmente para o reembolso das despesas e implementação e construção do Empreendimento no Imóvel, conforme características descritas na CCI.</p>
<p>“<u>Obrigações Garantidas</u>”:</p>	<p>a obrigação de pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores em razão das Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Credora e, conseqüentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo devido e/ou incorrido pela Credora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, sejam recorrentes ou não, e/ou pelos titulares dos CRI;</p>
<p>“<u>Oferta com Registro Automático</u>”:</p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de registro automático perante a CVM, nos termos do Artigo 27 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveisArtigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160;</p>
<p>“<u>Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da</p>

	<p>Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
<p>“<u>Prazo de Colocação</u>”:</p>	<p>O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta com Registro Automático até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta com Registro Automático a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, o que ocorrer primeiro;</p>
<p>“<u>Preço de Aquisição</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Preço de Aquisição Líquido</u>”:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Preço de Integralização</u>”:</p>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios <i>pro-rata temporis</i> desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização;</p>
<p>“<u>Razão de Garantia</u>”:</p>	<p>A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;</p>
<p>“<u>Recebíveis</u>”:</p>	<p>Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-</p>

	pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda), compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22;
" <u>Resolução CVM nº 17</u> ":	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 30</u> ":	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 44</u> ":	A Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 80</u> ":	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 81</u> ":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
" <u>Unidades</u> ":	As unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, conforme ato societário celebrado na presente data.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos pela Emissora, sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, aos CRI da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 18.000.000,00** (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, através da declaração contida no **Anexo V** deste Termo de Securitização; e registrado na B3, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelas Garantias estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta com Registro Automático; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e mediante os procedimentos ali estabelecidos, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes 1 e 2 é de **R\$ 18.000.000,00** (dezoito milhões de reais) ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, bem como dos valores para composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme previsto no Instrumento de Emissão de Notas

Comerciais, o Preço de Aquisição Líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários será de **R\$ 14.555.229,00** (catorze milhões quinhentos e cinquenta e cinco mil duzentos e vinte e nove reais) ("Preço de Aquisição Líquido"), o qual será direcionado para o Fundo de Obras, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

2.8.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes 1, a Emissora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à liberação parcial das Notas Comerciais à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

2.8.2. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observados os Juros Remuneratórios e as Despesas *Flat*, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e demais encargos e despesas da operação.

2.9. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Fiadores, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebram, nesta data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu e prometeu ceder fiduciariamente os Recebíveis.

2.9.1.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e eventuais aditamentos serão registrados pela Devedora, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José/SC e São Paulo/SP, em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das Notas Comerciais.

2.9.1.2. A Devedora deverá entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José/SC e São Paulo/SP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora celebram, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel.

2.9.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos serão registrados pela Devedora, no Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelo referido cartório e desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das Notas Comerciais.

2.9.2.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos serão registrados pela Devedora, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São José/SC e São Paulo/SP, para fins da Cessão Fiduciária do Excedente (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das Notas Comerciais.

2.9.2.3. A Devedora deverá entregar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC, bem como a certidão de matrícula do Imóvel contemplando o respectivo registro, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São José/SC e São Paulo/SP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

2.9.3. Fiança: Os Fiadores assumiram como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhes conferem os Artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e os Artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

2.9.4. Fundo de Reserva: Nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Reserva para fazer frente às obrigações pecuniárias inadimplidas, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, com os recursos do Preço de Aquisição e da Cascata de Pagamentos, montante equivalente a **R\$ 1.163.568,49** (um milhão cento e sessenta e três mil quinhentos e sessenta e oito reais e quarenta e nove centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

2.9.5. Fundo de Despesas: Nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Despesas para fazer frente às despesas da Operação, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, com os recursos do Preço de Aquisição e da Cascata de Pagamentos, montante equivalente a **R\$ 485.956,61** (quatrocentos e oitenta e cinco

mil novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

2.9.6. Fundo de Obras: Nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Obras para fazer frente aos custos construtivos do Empreendimento Alvo, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, com os recursos do Preço de Aquisição e da Cascata de Pagamentos, até que o referido Fundo de Obras possua valor equivalente a **110%** (cento e dez por cento) do montante necessário para a finalização das obras do Empreendimento Alvo (“Valor Máximo do Fundo de Obras”).

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Emissão: 56 ^a ;
Série: 1 ^a ;
Quantidade de CRI: 9.000 (nove mil);
Valor Global: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: Variação Positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a 13,0042% (treze inteiros e quarenta e dois décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 21 de julho de 2023;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Data de Vencimento: 22 de julho de 2027;
Prazo de Vencimento: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos;
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há.
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;
Forma: Escritural;

Garantia Flutuante: Não há.

Emissão: 56^a;

Série: 2^a;

Quantidade de CRI: 3.000 (três mil);

Valor Global: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

Atualização Monetária: Variação Positiva do IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a **13,0042%** (treze inteiros e quarenta e dois décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;

Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;

Periodicidade e Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim;

Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

Data de Emissão: 21 de julho de 2023;

Local de Emissão: São Paulo/SP;

Data de Vencimento: 22 de julho de 2027;

Prazo de Vencimento: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos;

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;

Coobrigação da Emissora: Não há;

Subordinação: Não há.

Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;

Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;

Forma: Escritural;

Garantia Flutuante: Não há.

Emissão: 56^a;

Série: 3^a;

Quantidade de CRI: 3.000 (três mil);

Valor Global: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

Atualização Monetária: Variação Positiva do IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a **13,0042%** (treze inteiros e quarenta e dois décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;

Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;

Periodicidade e Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 21 de julho de 2023;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Data de Vencimento: 22 de julho de 2027;
Prazo de Vencimento: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos;
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há.
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;
Forma: Escritural;
Garantia Flutuante: Não há.

Emissão: 56 ^a ;
Série: 4 ^a ;
Quantidade de CRI: 3.000 (três mil);
Valor Global: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: Variação Positiva do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a 13,0042% (treze inteiros e quarenta e dois décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Nas datas indicadas no Anexo III do Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 21 de julho de 2023;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Data de Vencimento: 22 de julho de 2027;
Prazo de Vencimento: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos;;
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há.
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;

Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Na data indicada no Anexo III do Termo de Securitização;

Forma: Escritural;

Garantia Flutuante: Não há.

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

3.3. Oferta com Registro Automático: Os CRI serão objeto da Oferta com Registro Automático, nos termos do Artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3.1. Dado que a Oferta com Registro Automático será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidor Profissional, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do Artigo 57, § 3º da Resolução CVM nº 160.

3.4. Distribuição dos CRI: A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4.1. A Oferta com Registro Automático será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

3.5. Dispensa de Prospecto: Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta com Registro Automático, nos termos do Artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM nº 160.

3.5.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que:

(i) Foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta com Registro Automático;

(ii) A CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta com Registro Automático nem de seus termos e condições;

- (iii)** Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora;
- (iv)** Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização;
- (v)** Estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160; e
- (vi)** São Investidores Profissionais, nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.6. Período de Distribuição dos CRI: Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta com Registro Automático na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.7. Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.8. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta com Registro Automático, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.8.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição e mediante a celebração com os investidores do Compromisso de Investimento, nos termos do § 2º, do Artigo 18 da Resolução CVM nº 60, de forma a receber os recursos subscritos conforme chamadas de capital, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso.

3.9. Encerramento da Oferta com Registro Automático: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta com Registro Automático ou a distribuição da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, será divulgado o resultado da Oferta com Registro Automático por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM nº 160.

3.10. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada: **(i)** livremente entre Investidores Profissionais; **(ii)** a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta com Registro Automático; e **(iii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta com Registro Automático.

3.10.1. As restrições à negociação previstas na Cláusula 3.10 acima deixam de ser aplicadas caso a Securitizadora seja registrada como emissora de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, nos termos do Artigo 86, § 4º da Resolução CVM nº 160.

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

3.11.1. Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta com Registro Automático autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.11.2. Em atendimento ao disposto no Artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: **(i)** condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou **(ii)** condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático, e nesse caso escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.11.3. Decorrido o prazo previsto no item “(ii)” das hipóteses do Prazo de Colocação acima, caso sejam subscritos CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático, a Oferta com Registro Automático será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

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

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, mediante a celebração de Compromisso de Investimento entre a Securitizadora e os investidores do qual deverá constar a quantidade dos CRI subscritos por cada investidor e o valor total do investimento a que o investidor se obriga integralizar, conforme as chamadas de capital realizadas pela Securitizadora, feitas de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos

no respectivo Compromisso de Investimento e estabelecido no Boletim de Subscrição, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização, no Compromisso de Investimento e na legislação aplicável. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

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

5.1. Atualização Monetária: O saldo do Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA, nas Datas de Pagamento, calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA, considerando apenas as variações mensais positivas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento dos CRI, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de abril, será utilizado o número índice do IPCA do mês de fevereiro, divulgado no mês de março;

NI_{k-1} = Valor do número Índice do mês anterior ao mês k ;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento (inclusive), para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro.

Dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Para o primeiro dut , será considerado 22 (vinte e dois) dias.

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na Data de Pagamento, será aplicada, em sua substituição, o último IPCA divulgado até a data do cálculo, sendo devida a compensação financeira na próxima Data de Pagamento uma vez ocorrida a divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.2. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período (“Novo Índice”).

5.1.3. Tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Amortização Programada: A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal atualizado correspondente ao valor unitário da “ i -ésima” parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$A_i = PMT_i - J_i$$

Onde:

PMT_i = Valor da PMT a ser pago na Data de Pagamento “ i ”;

J_i = Valor dos juros acumulado no período, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme cláusula 5.3 abaixo.

5.2.1. Os percentuais indicativos de amortização, considerando os valores nominais dos Créditos Imobiliários na data de assinatura deste Termo de Securitização, estão listados na tabela do Anexo III.

5.3. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios referentes serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = conforme acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$i = 13,0042$;

dup = Conforme acima;

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento dos CRI").

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** por qualquer outro motivo previsto nas Notas Comerciais. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate

antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado. [Sem prejuízo, a Emissora deverá comunicar a B3, com pelo menos 3 \(três\) Dias Úteis de antecedência da data de realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI.](#)

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

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

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI que lastreia os CRI serão destinados exclusivamente para: **(i)** o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição de empreendimento imobiliário residencial, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Lei nº 4.591/64"), em desenvolvimento pela Devedora, no Imóvel ("Destinação Futura"); e **(ii)** o reembolso de despesas de natureza imobiliária vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo, incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta com Registro Automático ("Destinação Reembolso" e, em conjunto com a Destinação Futura, "Destinação de Recursos").

6.4. Considerando que parte dos recursos decorrentes das Notas Comerciais serão destinados ao reembolso de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento Alvo (nos termos do inciso "(ii)" da Cláusula 6.3 acima), a Devedora encaminhou relatório à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, no formato constante do Anexo XI deste instrumento, assinado pelos representantes legais da Devedora ("Relatório de Reembolso"), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos à Destinação Reembolso ("Documentos Comprobatórios Reembolso").

6.4.1. Os Documentos Comprobatórios Reembolso são necessariamente referentes às despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição

do Empreendimento Alvo incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta com Registro Automático, conforme definido neste Termo de Securitização. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor Principal líquido das Notas Comerciais.

6.4.2. Exclusivamente mediante o recebimento dos comprovantes mencionados na Cláusula 6.4 acima, o Agente Fiduciário verificou, com base no Relatório de Reembolso e nos Documentos Comprobatórios Reembolso, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) decorrentes das Notas Comerciais pela Devedora a título de reembolso. Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou que os Relatórios de Reembolso e Documentos Comprobatórios Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários por destinação.

6.4.3. A Devedora declarou que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

6.4.4. Não obstante o disposto acima, a comprovação da Destinação Futura será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da data de emissão das Notas Comerciais ("Data de Emissão das Notas Comerciais") e até a alocação total do Valor Principal líquido das Notas Comerciais, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 31 de dezembro de 2024 e assim sucessivamente, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IX do presente instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das Notas Comerciais ("Relatório Semestral"), sendo que, conforme aplicável, com relação aos valores destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos da Cláusula 6.4 acima, a Devedora deverá apresentar declaração a ser por ela emitida ("Relatório de Acompanhamento") nos moldes do Anexo IX do presente instrumento, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora acompanhado da cópia do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como e conforme aplicável, de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora à controlada, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tal subsidiárias pela controlada e a participação acionária da Devedora junto à sua controlada, conforme aplicável, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos

recursos recebidos pela Devedora oriundos do pagamento do Preço de Aquisição Líquido, pela Securitizadora, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”).

6.5. O Agente Fiduciário **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula 6.4 acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido; e **(ii)** se compromete a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.6. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

6.7. Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos 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.

6.8. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Gerenciadora (conforme definida no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais), à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

6.10. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Credora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou

ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

6.11. A Devedora poderá alterar o percentual indicado no Anexo X do presente instrumento como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI.

6.12. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento às Notas Comerciais, bem como ao presente Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI.

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

6.14. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula Sexta (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste instrumento) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.15. Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e permita a alteração do Imóvel e/ou do Empreendimento Alvo, referida alteração será permitida, devendo ser mantida a alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel.

6.15.1. A alteração mencionada na Cláusula 6.15 acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos Titulares dos CRI.

6.15.2. A Emissora e o Agente Fiduciário desde já concordam que o disposto nesta Cláusula 6.15 e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimentos destinatários, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos prevista nas Notas Comerciais e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não podem sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta Cláusula 6.15 e seguintes.

6.15.2.1. Caso não haja consenso para alteração do(s) imóvel(éis) e/ou do(s) empreendimento(s) indicados nas Notas Comerciais, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, para dirimir esta questão.

6.16. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos das Notas Comerciais, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 6.3 acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.15 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

6.17. A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do Artigo 116 da Lei nº 6.404/76, e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a coloca-lo à disposição dos Investidores até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos

Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

7.4. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430/22, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora 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 independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente

Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;

(g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta com Registro Automático, bem como a sua devida constituição e formalização;

(m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta com Registro Automático;

(n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo VII** eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(p) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(q) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(r) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreie a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no § 1º do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22.

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

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do § 1º Artigo 25 da Lei nº 14.430/22 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/22, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de junho de cada ano.

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

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

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

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.9. Guarda das Notas Comerciais: A Emissora será responsável pela guarda da via eletrônica do instrumento de Emissão das Notas Comerciais, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital do mesmo.

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

- a)** Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas;
- b)** Pagamento dos Juros Remuneratórios, referente ao período transcorrido, caso a Devedora não o faça;
- c)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- d)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e
- e)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, caso no Contrato de Compra e Venda esteja previsto uma comissão de venda devida e ainda não paga, deverá ser liberado à Devedora, da parcela de Sinal, o valor da comissão equivalente a, no máximo, (i) 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva unidade vendida, (ii) acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal líquida da comissão de venda ("Parcela de Sinal"). Caso o valor da comissão não seja integralmente pago através da Parcela do Sinal haverá o abatimento na parcela subsequente, limitado a 6,0% (seis por cento) do valor da respectiva unidade vendida;
- f)** Exclusivamente com recursos advindos dos Recebíveis, nas demais parcelas de pagamento, deverá ser liberado à Devedora o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor da respectiva parcela para o pagamento dos tributos conforme Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei 4.591/64;
- g)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Obras, caso este seja inferior ao Valor Máximo do Fundo de Obras;
- h)** Realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

8.10.1. Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados na forma prevista no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

8.10.2. A Securitizadora realizará a verificação da Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis antes do pagamento das obrigações previstas nas Notas Comerciais ("Data de Verificação"), sendo que, caso os recursos relativos aos Recebíveis movimentados na Conta do Patrimônio Separado tenham sido inferiores ao montante necessário para o pagamento das obrigações previstas nas Notas Comerciais, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize, sob pena de descumprimento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a complementação do valor necessário para que seja atingido o montante de recursos necessário ao pagamento da respectiva parcela das Notas Comerciais de que tratar a notificação enviada pela Securitizadora.

8.10.3. Razão de Garantia: A partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, deverá assegurar que o somatório dos seguintes valores deverá ser, no mínimo, equivalente a **150%** (cento e cinquenta por cento) do Saldo Devedor dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"):

(a) dos montantes que compõem o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) incluindo os montantes nele depositados decorrentes dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária;

(b) dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária trazidos a valor presente à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme cálculo contemplado no relatório mensal do *Servicer*, exceto pelos Recebíveis já depositados no Fundo de Reserva da Conta do Patrimônio Separado, nos termos da alínea (a) acima; e

(c) o equivalente a 90,00% (noventa por cento) do valor do metro quadrado de área privativa das unidades que ainda não tenham sido comercializadas e/ou que tenha sido distratadas e não contratadas novamente, calculado com base no valor médio do metro quadrado de área privativa das últimas 10 (dez) unidades vendidas, sendo que a Emissora se compromete a não vender unidades autônomas por valor inferior a R\$ 5.080/m² (cinco mil e oitenta reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Mínimo de Vendas").

8.10.2.1. A verificação de atendimento da Razão de Garantia será realizada mensalmente pela Securitizadora, com base no último relatório disponibilizado pela Gerenciadora e pelo *Servicer* (conforme definido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento.

8.10.2.2. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações, a Razão de Garantia deixe de observar o limite máximo definido na Cláusula 8.10.4 acima, a Devedora e/ou os Fiadores deverão aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido ("Aportes Adicionais").

Caso a Devedora descumpra a obrigação pecuniária de realizar os Aportes Adicionais, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das Notas Comerciais, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Partes ora concordam.

8.11. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

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

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

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 5º da Resolução CVM nº 17;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do § 1º do Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VIII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e nos

Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registrados nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Devedora e os Fiaidores a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer nos termos do §1º do Artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do Artigo 18 da Lei nº 14.430/22;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 81;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme Artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

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

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, **(1)** à título de implantação e verificação da Destinação Reembolso, será devida parcela única de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro; **(2)** parcelas anuais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil), devidas, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta com Registro Automático seja cancelada, o valor total anual do item "2" será devido a título de "abort fee";

(b) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia à assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia à assembleia e

(5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(d) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

9.4.3. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

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

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI presentes; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 28 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

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

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

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.13. O disposto nas Cláusulas 9.11 e 9.12 acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do Artigo 28 da Resolução CVM nº 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do Artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do Artigo 30 da Resolução CVM nº 60.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares dos CRI decidam nesse sentido.

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

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 0 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores (mediante envio da convocação pela Securitizadora aos Titulares de CRI e disponibilização na página que contém as informações do patrimônio separado dos CRI na rede mundial de computadores), toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, a convocação prevista na Cláusula 11.3 acima poderá ser de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

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

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://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 § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV “b” do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme § 3º do Artigo 23 da Lei nº 14.430/22.

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

11.4. Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação da segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

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

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns

e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

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

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

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

11.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores 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 Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

11.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores .

11.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.16. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

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

11.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(x)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação.

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

11.20. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas 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 nº 60.

11.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (Fundos.net).

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a)** 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;
- b)** remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da 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;
- c)** taxa de administração no valor de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) mensais para uma série do Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por 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 nos dias 16 (dezesesseis) 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;

- d)** remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- e)** Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão 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\$ 900,00 (novecentos reais) por 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, presenciais 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. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
- f)** 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\$ 10.000,00 (dez 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\$ 10.000,00 (dez 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 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. 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;
- g)** remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- h)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme acima disposto;

- i)** 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 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;
- j)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- k)** 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;
- l)** 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;
- m)** 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;
- n)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- o)** 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 aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- p)** 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;
- q)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- r)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

- s)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- t)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- u)** 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;
- v)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- w)** 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;
- x)** 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;
- y)** 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;
- z)** 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;
- aa)** 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;

- bb)** 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;
- cc)** 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;
- dd)** 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;
- ee)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- ff)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- gg)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula ~~12.1~~^{12.1} deste Termo de Securitização;
- (b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.3.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

12.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas

judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

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

12.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (Artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e Artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização,

corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (Artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e Artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do Artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no Artigo 76, inciso II, da

Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do Artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022 cujos efeitos produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o Artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.

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

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer

tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores, serão realizados mediante envio da convocação aos Titulares dos CRI, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(b)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, na Resolução CVM nº 60 e/ou Resolução CVM nº 80, conforme o caso.

14.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme § 1º do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e custodiado junto à Instituição Custodiante.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04538-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

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

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio

Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

(d) Risco da Existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35/01, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão

os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

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

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

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes

relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta com Registro Automático: A Oferta com Registro Automático está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(q) Risco da Necessidade de Realização de Aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(s) Risco Referente à Limitação do Escopo da Auditoria Realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, na primeira integralização a atestar a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, sendo que a conclusão da diligência jurídica, identificando eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora, aos Fidores e aos proprietários antecessores do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(u) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais não se encontram devidamente constituídas e exequíveis. Destaca-se ainda que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida

eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(v) Registro do Ato Societário. A Devedora se comprometeu a apresentar o Ato Societário que evidencia a aprovação da presente emissão e das Garantias, devidamente arquivada na JUCESC, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação do Ato Societário devidamente arquivado pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum sócio quanto à sua validade.

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

(x) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

18.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos Artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

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

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os Artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

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

São Paulo/SP, 21 de julho de 2023.

[Assinaturas constam do original]

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

ANEXO I
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA
SECURITIZADORA

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
			SÃO PAULO/SP, 21 DE JULHO DE 2023		
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474					
COMPLEMENTO	Conj. 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP
				CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052					
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP
				CEP	04534-001
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA L.G. LTDA.					
CNPJ: 04.363.882/0001-00					
ENDEREÇO: Rua Irmãos Vieira, nº 967					
COMPLEMENTO	sala 203	CIDADE	São José	UF	SC
				CEP	88101-290
4. GARANTIAS – Não há					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)					
TÍTULO: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora, emitidas, em Quatro Séries.					
DESCRIÇÃO: Emitida em 21 de julho de 2023, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Emissora concedeu um financiamento					

imobiliário à Devedora, no valor total de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) para o reembolso de despesas e custeio futuro de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento em edificação sobre o Imóvel.

5.1. IMÓVEL

EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Residencial Sophia	Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC	144.211	Rua Otávio Patrocínio Medeiros, nº 245, Bairro Floresta, CEP 88100-000, São José/SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	20 de julho de 2027.
6.2. DATA DE VENCIMENTO	20 de julho de 2027.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS	13,0042% (treze inteiros e quarenta e dois décimos milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme previsto nas Notas Comerciais.
6.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7. ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma <i>pro rata die</i> ; e (ii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos juros de mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

6.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

ANEXO NC				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	21/08/2023	Sim	Sim	0,5000%
2	20/09/2023	Sim	Sim	0,5000%
3	20/10/2023	Sim	Sim	0,5000%
4	20/11/2023	Sim	Sim	0,5000%
5	20/12/2023	Sim	Sim	0,5000%
6	22/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	20/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	20/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	22/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	20/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	20/06/2024	Sim	Sim	0,5000%

12	22/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	20/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
14	20/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
15	21/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
16	20/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
17	20/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
18	20/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	20/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	20/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	22/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	20/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	20/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	21/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	20/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
26	22/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
27	20/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
28	20/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
29	22/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
30	20/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	20/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	20/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	20/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	20/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	22/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	20/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	20/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
38	21/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
39	20/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
40	20/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
41	21/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
42	20/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	22/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	22/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	20/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	20/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	21/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	20/07/2027	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO II

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Despesas da Operação

(Despesas Flat e Despesas Recorrentes)

DESPESAS INICIAIS

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	À vista	0,024652%	4.437,36	0,00%	4.437,36
ANBIMA	Registro da Base de Dados	À vista	0,004397%	791,46	0,00%	791,46
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	À vista	0,029000%	5.220,00	0,00%	5.220,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	À vista		87,83	0,00%	87,83
Oliveira Trust	Registrador	À vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Oliveira Trust	Escrituração + Liquidação dos CRI	À vista		15.600,00	16,33%	18.644,68
Commcor	Agente Fiduciário	À vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Commcor	Agente Fiduciário	À vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Canal	Taxa de emissão	À vista		35.000,00	16,33%	41.831,00
Canal	Distribuição	À vista		15.000,00	16,33%	17.927,57
Canal	Distribuição	À vista		5.000,00	14,25%	5.830,90
Canal	Taxa de Gestão	À vista		3.800,00	14,25%	4.431,49
Cartesia	Distribuição	À vista		180.000,00		180.000,00
Investimentos	Estruturação	À vista		560.000,00	19,28%	693.742,44

Diego Sarmento	Estruturação	À vista		182.000,00	19,28%	225.466,29
Heliton Araujo	Estruturação	À vista		98.000,00	19,28%	121.404,93
iFinc	Estruturação	À vista		126.000,00	19,28%	156.092,05
Tribeca	Estruturação	À vista		154.000,00	19,28%	190.779,17
Planeta Serv	Auditoria	À vista		2.040,00	16,33%	2.438,15
Planeta Serv	Importação	À vista		1.020,00	16,33%	1.219,07
Assessor Legal	Daló Tognotti Advogados	À vista		75.000,00	13,45%	86.655,11
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	À vista	0,030000%	5.400,00	9,65%	5.976,76
TOTAL				1.495.396,65		1.795.245,90

8,31%

DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	315,00	0,00%	315,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	198,00	0,00%	198,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		277,20	0,00%	277,20
Commcor	Agente Fiduciário	Anual		25.000,00	0,00%	25.000,00
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		15.600,00	16,33%	18.644,68
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual		10.000,00	16,33%	11.951,72
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		3.800,00	14,25%	4.431,49
Canal	Índices Financeiros/Razão de Garantia	Por verificação		1.200,00	16,33%	1.434,21
Planeta Serv	Servicer e Espelhamento	Mensal		1.275,00	16,33%	1.523,84
Contador	Contabilidade	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Auditor	Auditoria Independente	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
TOTAL				61.965,20		68.708,44

ANEXO III

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

1ª Série:

ANEXO CRI - Serie 1ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	23/08/2023	Sim	Sim	0,5000%
2	22/09/2023	Sim	Sim	0,5000%
3	24/10/2023	Sim	Sim	0,5000%
4	22/11/2023	Sim	Sim	0,5000%
5	22/12/2023	Sim	Sim	0,5000%
6	24/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	22/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	22/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	24/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	22/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	24/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	24/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	22/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
14	24/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
15	23/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
16	22/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
17	24/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
18	22/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	24/02/2025	Sim	Sim	0,5000%

20	24/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	24/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	22/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	24/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	23/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	22/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
26	24/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
27	22/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
28	24/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
29	24/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
30	22/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	24/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	24/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	23/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	22/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	24/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	22/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	24/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
38	23/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
39	22/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
40	24/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
41	23/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
42	22/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	24/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	24/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	23/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
46	24/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
47	23/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
48	22/07/2027	Sim	Sim	100,0000%

2ª Série:

ANEXO CRI - Serie 2ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/11/2023	Sim	Sim	0,5000%
2	22/12/2023	Sim	Sim	0,5000%
3	24/01/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	22/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	22/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	24/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	22/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	24/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	24/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	22/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	24/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	23/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
13	22/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
14	24/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
15	22/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	24/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	24/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	24/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	22/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	24/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	23/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	22/08/2025	Sim	Sim	0,5000%

23	24/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	22/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
25	24/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
26	24/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
27	22/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	24/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	24/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	23/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	22/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	24/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	22/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	24/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	23/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	22/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
37	24/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
38	23/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
39	22/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	24/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	24/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	23/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
43	24/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
44	23/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
45	22/07/2027	Sim	Sim	100,0000%

3ª Série:

ANEXO CRI - Serie 3ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	22/02/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	22/03/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	24/04/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	22/05/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	24/06/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	24/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	22/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
8	24/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
9	23/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
10	22/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
11	24/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
12	22/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	24/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	24/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	24/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	22/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	24/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	23/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	22/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
20	24/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
21	22/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
22	24/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
23	24/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
24	22/01/2026	Sim	Sim	0,5000%

25	24/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	24/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	23/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	22/05/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	24/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	22/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	24/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
32	23/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
33	22/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
34	24/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
35	23/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
36	22/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	24/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
38	24/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
39	23/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
40	24/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
41	23/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
42	22/07/2027	Sim	Sim	100,0000%

4ª Série:

ANEXO CRI - Serie 4ª				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24/07/2024	Sim	Sim	0,5000%
2	22/08/2024	Sim	Sim	0,5000%
3	24/09/2024	Sim	Sim	0,5000%
4	23/10/2024	Sim	Sim	0,5000%
5	22/11/2024	Sim	Sim	0,5000%
6	24/12/2024	Sim	Sim	0,5000%
7	22/01/2025	Sim	Sim	0,5000%
8	24/02/2025	Sim	Sim	0,5000%
9	24/03/2025	Sim	Sim	0,5000%
10	24/04/2025	Sim	Sim	0,5000%
11	22/05/2025	Sim	Sim	0,5000%
12	24/06/2025	Sim	Sim	0,5000%
13	23/07/2025	Sim	Sim	0,5000%
14	22/08/2025	Sim	Sim	0,5000%
15	24/09/2025	Sim	Sim	0,5000%
16	22/10/2025	Sim	Sim	0,5000%
17	24/11/2025	Sim	Sim	0,5000%
18	24/12/2025	Sim	Sim	0,5000%
19	22/01/2026	Sim	Sim	0,5000%
20	24/02/2026	Sim	Sim	0,5000%
21	24/03/2026	Sim	Sim	0,5000%
22	23/04/2026	Sim	Sim	0,5000%
23	22/05/2026	Sim	Sim	0,5000%

24	24/06/2026	Sim	Sim	0,5000%
25	22/07/2026	Sim	Sim	0,5000%
26	24/08/2026	Sim	Sim	0,5000%
27	23/09/2026	Sim	Sim	0,5000%
28	22/10/2026	Sim	Sim	0,5000%
29	24/11/2026	Sim	Sim	0,5000%
30	23/12/2026	Sim	Sim	0,5000%
31	22/01/2027	Sim	Sim	0,5000%
32	24/02/2027	Sim	Sim	0,5000%
33	24/03/2027	Sim	Sim	0,5000%
34	23/04/2027	Sim	Sim	0,5000%
35	24/05/2027	Sim	Sim	0,5000%
36	23/06/2027	Sim	Sim	0,5000%
37	22/07/2027	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160 e do Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora*, celebrado entre a Emissora e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta com Registro Automático, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta com Registro Automático; e

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta com Registro Automático.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no 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, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora*, firmado em 21 de julho de 2023, entre a Emissora e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), e o Termo de Securitização objeto de instituição do regime fiduciário, pela Emissora, sobre a Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430/22.

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, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Declaração do Coordenador Líder

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 56ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), que:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Construtora L.G. Ltda. Lastro da 56ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia Securitizadora*, que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta com Registro Automático;
- (iii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer hipótese prevista no Artigo 22 da Resolução CVM nº 160;
- (iv) efetuará a comunicação prevista no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160; e
- (v) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I.



Os administradores do Coordenador Líder da Oferta com Registro Automático, dentro de suas competências legais e estatutárias, também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação previstas acima.

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, conforme em vigor.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Eduardo Ippolito
Número do Documento de Identidade: 7366550
CPF nº: 022.111.178-64

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
Número da Emissão: 56ª Emissão;
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries;
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19;
Quantidade: 18.000 (dezoito mil);
Forma: Nominativa escritural.



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, conforme em vigor.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 17"), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do Artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VIII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	CRI Amigão	N/A
CRA	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	CRI Miriade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	CRI De Santi	N/A
CRA	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Indigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	CRI San Gerardo	N/A
CRA	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	CRA Marcos Valle	N/A
CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2,3	17/04/2023	16/10/2028	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	CRI Porte	N/A
CRI	23E1226516	47.800.000,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/2033	GRU Elementos	N/A
CRI	23E2094205	21.000.000,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/2026	CRI LT Empreend.	N/A
CRI	23F2430066	100.000.000,00	100.000	DI + 4,00%	48	1	22/06/2023	27/06/2027	Galapagos Capital	N/A
CRI	23F1523286	12.000.000,00	12.000	DI + 5,00%	52	1	13/06/2023	06/07/2023	Real Supermercados	N/A
CRA	CRA02300F4I	53.000.000,00	53.000	DI + 6,00%	53	1	22/06/2023	20/06/2029	CRA Agrosepac	N/A
CRI	23F2428279	22.708.000,00	22.708	DI + 8,30%	54	1	23/06/2023	23/06/2027	CRI Lote 5	N/A

ANEXO IX

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Modelo de Declaração Financeira de Destinação dos Recursos – Destinação Futura

Período: __ / __ / __ até __ / __ / __

CONSTRUTORA L.G. LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Rua Irmãos Vieira, nº 967, sala 203, Edifício Berlin Office, Bairro Campinas, CEP 88101-290, inscrita no CNPJ sob o nº 04.363.882/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), declara, em cumprimento ao *Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Construtora L.G. Ltda.*, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio das Notas Comerciais foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Imóvel	Proprietária	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento : recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre (R\$)
Residencial Sophia	Construtora L.G. Ltda.	Matrícula nº 144.211, do Registro de Imóveis de São José/SC	Rua Otávio Patrocínio Medeiros, nº 245, Bairro Floresta, CEP 88100-000, São José/SC	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Total destinado no semestre	[=]
Valor total desembolsado à Emitente	[=]
Saldo a destinar	[=]
Valor Total da Oferta	18.000.00 0,00

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedade por ela investidas acima, conforme definição constante do Artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei nº 6.404/76"), e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO X

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhões)											
Imóvel	Endereço	Matrícula e Cartório	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
			Semestre	Semestre	Semestre	Semestr e	Semestr e	Semestr e	Semestr e	Semestr e	Semestr e
			2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
Residencial Sophia	Rua Otávio Patrocínio Medeiros, nº 245, Bairro Floresta, CEP 88100-000, São José/SC	Matrícula nº 144.211, do Registro de Imóveis de São José/SC	2.994.877,34	3.002.561,33	3.002.561,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

ANEXO XI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA L.G. LTDA. LASTRO DA 56ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA SECURITIZADORA

Modelo de Declaração Financeira de Destinação Dos Recursos – Reembolso

Período: __ / __ / __ até __ / __ / __

CONSTRUTORA L.G. LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, na Rua Irmãos Vieira, nº 967, sala 203, Edifício Berlin Office, Bairro Campinas, CEP 88101-290, inscrita no CNPJ sob o nº 04.363.882/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), declara, em cumprimento ao *Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Construtora L.G. Ltda.*, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio das Notas Comerciais foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, entre [data] e [data], conforme descrito abaixo:

EMPREDIMENTO	MATRÍCULAS	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
RESIDENCIAL SOPHIA	144.211	REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE SÃO JOSE-ESTADO DE SANTA CATARINA	[=]	[=]	[=]
TOTAL			R\$		

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio das Notas Comerciais.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)