

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Celebrado entre

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. PARTES:

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

(a Securitizadora e o Agente Fiduciário designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

- (a) As Partes celebraram, em 04 de novembro de 2022, o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” da Série Única da 15ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Securitizadora, de acordo com a Instrução CVM nº 476, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, por meio da qual a Emissora vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivas Garantias, conforme definidos no Termo de Securitização, representados pela CCI, conforme definida no Termo de Securitização, aos CRI objeto da oferta restrita da série única de sua 15ª emissão (“Emissão” e “Oferta Restrita”);
- (b) As Partes celebraram, no dia 14 de novembro de 2022, o Primeiro Aditivo do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” da Série Única da 15ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Securitizadora, concordando, em suma com (i) a alteração do item 3.1, alínea (xiii) para incluir o termo “Custódia Eletrônica”; (ii) a alteração do item 3.4.2 para incluir a menção aos artigos 30 e 31 da ICVM 400 e suas condicionantes; (iii) a exclusão da cláusula 5.3.1, que consta no documento como 3.3.1; e (iv) a alteração do item 6.3 para incluir a menção ao limite de até 98% do saldo do valor nominal unitário no caso de amortização extraordinária.
- (c) As Partes celebraram o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, no tocante a (i) alterar a definição de Fundo Ordinário de Obras, prevista nos Documentos da Operação, a qual passará a vigorar com a redação abaixo expressa; e, (ii) alteração do item (iii) da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, referente à Ordem de Prioridade de Pagamentos, a qual tem suas alterações em vigor no Anexo A do Termo de Securitização consolidado abaixo.
- (d) As Partes desejam firmar o Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização, em decorrência da Assembleia Especial dos Investidores da Série Única da 15ª Emissão da Securitizadora de 23 de

fevereiro de 2026 ("AGT 23/02/2026"), no tocante a (i) alterar o cronograma de pagamentos; e, (ii) alterar a definição de Valor do Fundo de Reserva, a fim de que as alterações passem a vigorar conforme Anexo A do Termo de Securitização consolidado abaixo.

RESOLVEM AS PARTES, firmar o presente *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização* ("Terceiro Aditamento"), nos termos e condições a seguir descritos:

II. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Alterações: Pelo presente Terceiro Aditamento as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização, cujas cláusulas passarão a ter a redação prevista nos itens seguintes:

- (i) Desejam as Partes alterar a definição de Valor do Fundo de Reserva, previsto na Cláusula 1ª do Termo de Securitização, para que deixe de ser o equivalente a 2 (duas) parcelas mensais vincendas de Juros Remuneratórios e Amortização e passe a ser o equivalente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI.
- (ii) Desejam as Partes Cronograma de Pagamentos, conforme definido no Anexo I do Termo de Securitização, a fim de que a próxima amortização ocorra apenas na Data de Vencimento, de forma que passe a vigorar conforme o disposto no Anexo A consolidado abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

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

3.2. Título Executivo Extrajudicial: O presente Terceiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Terceiro Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.3. Irrevogabilidade: Este Terceiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

3.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA QUARTA – FORO

4.1. Foro. As partes 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 do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Terceiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 04 de março de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas 1/2 do Terceiro Aditamento do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Anexo A

Termo de Securitização

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO *CNPJ nº 41.811.375/0001-19*

Celebrado entre

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO *na qualidade de Emissora*

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. *na qualidade de Agente Fiduciário*

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. PARTES:

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social.

RESOLVEM AS PARTES, firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*, de acordo com a Instrução CVM nº 476, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, para vincula-los aos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme definidos abaixo), nos termos e condições a seguir descritos:

II. TERMOS DEFINIDOS:

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB.

“Adquirente(s)”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente de Acompanhamento de Obras”	É a empresa especializada que será contratada para realização de avaliações do Imóvel, bem como para medição da evolução das obras no Empreendimento, e emissão do Relatório de Medição de Obras.
“Agente Escriturador” ou “Escriturador” ou “Agente de Liquidação”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.

“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária sobre o Imóvel e suas acessões, a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária sobre as quotas de emissão da Devedora, a ser constituída pela Colméia, como proprietária e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, nº 501, BL II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Assembleia Geral”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
“Avalista(s)”	CONSTRUTORA COLMEIA S.A. , com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, no 521, Sala 07, inscrita no CNPJ/ME sob o no 06.048.4171/0001-00 (“ Colmeia ”); RONALDO HORN BARBOSA , brasileiro, casado, com residência na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Silva Jatahy, no 1.080' apartamento 200, inscrito no CPF sob o no 619.577.393-04 (“ Ronaldo ”); OTACILIO VALENTE COSTA , brasileiro, inscrito no CPF sob o no 117.894.763-72 (“ Otacílio ”), casado com SONIA PORTO VALENTE, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 165.284.093-15, ambos com residência na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Frei Mansueto, no 65, apartamento 1.000, todos devidamente qualificados na CCB.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.

“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim 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 e da Oferta Restrita.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº 11750008-9, emitida pela Devedora em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação na forma descrita na CCB.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, Série Única, nº 1, sob a forma escritural, emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente"	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CETIP21”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Código ANBIMA”	O <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas</i> , atualmente em vigor.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

<p>“Condições Precedentes”</p>	<p>Significam em conjunto as Condições Precedentes para a Primeira Integralização, Condições Precedentes para a Segunda Integralização, Condições Precedentes para a Primeira Liberação, Condições Precedentes para a Segunda Liberação e as Condições Precedentes para a Terceira e as Demais Liberações.</p>
<p>“Condições Precedentes para a Primeira Integralização”</p>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos sejam integralizados na Conta Centralizadora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Primeira e listadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto; (ii) arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e das Fiduciárias, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora; (iii) envio de <i>due dilligence</i> financeira da Devedora pelo Servicer, em termos satisfatórios, na data-base de julho de 2022; (iv) envio de <i>due dilligence</i> jurídica da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel pelo Chodraui & Tambuque Advogados Associados, na data-base de junho de 2022; (v) recebimento do parecer legal (<i>legal opinion</i>) na data-base de junho de 2022, preparados pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da conclusão da <i>due dilligence</i> jurídica e da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas; (vi) envio de declaração da Devedora ao Agente Fiduciária atestando a não ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado; (vii) cumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a Data de Liquidação (conforme definida no Contrato de

Distribuição), previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;

- (viii) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Devedora e pelas Avalistas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (ix) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, e pelos Avalistas, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (x) registro do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante da CCI, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização;
- (xi) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário; e
- (xii) não ocorrência, até a Data de Liquidação, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Devedora e dos Avalistas, que afete ou possa afetar a realização da Oferta Restrita.

<p>Condições Precedentes para a Segunda Integralização”</p>	<p>A segunda integralização na Conta Centralizadora será realizada (i) a partir da necessidade dos recursos referentes ao Fundo de Reserva de Obras para a conclusão das obras do Empreendimento; e (ii) nessa hipótese, a Securitizadora convocará uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a criação do referido Fundo de Reserva de Obras de até R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e demais condições, conforme venha a ser deliberada. A referida alteração deverá ocorrer mediante a celebração de um aditamento a presente CCB e dos demais Documentos da Operação pertinentes, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI.</p>
<p>“Condições Precedentes para a Primeira Liberação”</p>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira liberação dos recursos à Devedora seja realizada, de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Primeira e listadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) comprovação do registro desta CCB, do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes signatárias dos respectivos documentos; (ii) apresentação do registro da alteração do contrato social da Devedora perante a Junta Comercial competente, prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) apresentação do protocolo para o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (iv) apresentação à Securitizadora da comprovação do endosso do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia do Empreendimento; (v) comprovação, por meio do Relatório de Medição de Obras, de, no mínimo, 10% das obras concluídas do Empreendimento; (vi) constituição dos Fundos, conforme definidos no Termo de Securitização; (vii) subscrição e integralização dos CRI; (xiii) envio de <i>due diligence</i> jurídica da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel pelo Chodraui & Tambuque Advogados Associados, atualizada sem quaisquer ressalvas até a data de primeira liberação de recursos;

	<p>(viii) envio do parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelo assessor legal da Operação, contendo a opinião do Chodraui & Tambuque Advogados Associados a respeito da conclusão da Operação e da <i>due dilligence</i> jurídica relacionada à Devedora, Avalistas e ao Empreendimento, atualizado sem quaisquer ressalvas até a data de primeira liberação de recursos.</p>
<p>“Condições Precedentes para a Segunda Liberação”</p>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a segunda liberação dos recursos à Devedora seja realizada, de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Primeira e listadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) atendimento à totalidade das Condições Precedentes para a Primeira Liberação; e (ii) envio de declaração da Devedora ao Agente Fiduciária atestando a não ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.
<p>“Condições Precedentes para a Terceira e as Demais Liberações”</p>	<p>São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a terceira liberação dos recursos à Devedora seja realizada, de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Primeira e listadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) atendimento à totalidade das Condições Precedentes para a Segunda Liberação; (ii) comprovação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.
<p>“Conta Centralizadora”</p>	<p>A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 43006-9, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.</p>
<p>“Conta da Devedora”</p>	<p>A conta corrente de titularidade da Emissora de nº 130655479, mantida na agência nº 0932 do Banco Santander (Brasil) S.A. (033), ou outra conta bancária tempestivamente informada pela Devedora para o recebimento de valores previstos neste instrumento.</p>

<p>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.</i></p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Colmeia, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.</i></p>
<p>“Contrato de Cessão”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora e os Avalistas, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora.</i></p>
<p>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária.</i></p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 15ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora.</i></p>
<p>“Contrato de Espelhamento”</p>	<p><i>O Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária, celebrado entre a Securitizadora, o Servicer e a Devedora.</i></p>
<p>“Contratos de Garantia”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<p>“Contrato(s) de Venda e Compra”</p>	<p>O respectivo contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.</p>

"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulares pela Emissora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, atualizações monetárias (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
"CRI em Circulação"	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e (v) de Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430.
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro estipulado na CCB que, entre outras informações, estabelece a previsão de Destinação de Recursos, pela Devedora, dos recursos líquidos captados por meio da CCB. O cronograma será utilizado para determinar o valor de cada Liberação do Fundo Ordinário de Obras a ser disponibilizada à Devedora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste instrumento, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações de amortização e Juros Remuneratórios, nos termos deste instrumento.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Cálculo”	Todo dia 23 (vinte e três) de cada mês.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, qual seja, 03 de novembro de 2022.
“Data(s) de Pagamento”	Cada uma das datas de pagamento de amortização e/ou de Juros Remuneratórios estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data(s) de Integralização dos CRI”	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização de todos os CRI.
“Data de Primeira Integralização”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de outubro de 2026, ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São as despesas iniciais e as despesas recorrentes, conforme listadas no Anexo V da CCB, as quais serão retidas do Valor de Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor das Despesas da Operação.
“Destinação de Recursos”	A destinação de recursos que será aplicada no pagamento de despesas imobiliárias a incorrer, conforme Cronograma de Obras, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pela Devedora, com cópia à Emissora, por meio da apresentação de relatórios semestrais, com os respectivos Documentos Comprobatórios.
“Devedora”	COLMEIA ROTA DO SOL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, no 3980, Ponta Negra, Natal/RN, CEP 59.092-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.071.028/0001-61.

<p>“Dia(s) Útil(eis)”</p>	<p>Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.</p>
<p>“Direitos Creditórios”</p>	<p>O percentual de 96% (noventa e seis por cento) dos direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes ou futuras das Unidades, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais a serem previstos nos Contratos de Venda e Compra.</p>
<p>“Documentos de Destinação”</p>	<p>Termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais em pdf ou de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.</p>
<p>“Documentos da Operação”</p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Garantia; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Espelhamento; (viii) o Contrato de Agente de Acompanhamento de Obras; (ix) os Boletins de Subscrição; e (x) os respectivos aditamentos aos instrumentos mencionados acima que venham a ser celebrados.
<p>“Emissão”</p>	<p>A presente Série Única da 15ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.</p>
<p>“Emissora” ou “Securitizadora”</p>	<p>A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.</p>

“Empreendimento”	O Edifício Coral do empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido no Imóvel, que será objeto da Destinação de Recursos, conforme descrição e matrícula identificada na CCB e na descrição do Imóvel abaixo. Os recursos captados pela Devedora por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados para custeio ou reembolso (conforme o caso) de despesas de aquisição de terrenos, construção, reforma e/ou desenvolvimento do referido empreendimento, de acordo com as regras estipuladas na CCB.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula Nona da CCB, observado o disposto na Cláusula 8.1. e seguintes deste Termo de Securitização.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
“Fundo Ordinário de Obras”	O fundo ordinário de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo Ordinário de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, bem como dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos para eventual cumprimento de inadimplências pecuniárias da Devedora, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras contidas na CCB.
“Fundo de Reserva de Obras”	O fundo de recursos excedentes para conclusão das obras do Empreendimento, caso os recursos ordinários de obra não sejam suficientes para a execução completa das obras do Empreendimento.
“Fundo de Despesas da Operação”	O fundo de despesas da operação, conterà os recursos necessários para o pagamento das Despesas da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor das Despesas da Operação, sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras contidas na CCB.
“Fundos”	O Fundo Ordinário de Obras, o Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva de Obras e o Fundo de Despesas da Operação, quando mencionados em conjunto.

“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Reserva de Obras; (vii) Fundo de Despesas da Operação; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São: (i) a própria Devedora, que é fiduciante dos Direitos Creditórios; e (ii) os Avalistas; bem como qualquer outra parte que venha a constituir garantias para fins de assegurar a quitação das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel”	É o imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento, localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Deputado Antonio Florêncio de Queiroz, 3980, Ponta Negra, registrado sob a matrícula de nº 35.299 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN.
“Instituição Custodiante”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada acima.
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores” ou “Titular(es) dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	São aqueles definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Investimentos Permitidos”	Significam (a) letras financeiras do Tesouro Nacional (LFT); (b) demais títulos de emissão do Tesouro Nacional, com prazo de vencimento máximo de 1 (um) ano; (c) operações compromissadas, com liquidez diária, lastreadas em títulos públicos federais, desde que sejam com qualquer instituição financeira de primeira linha, a critério da Securitizadora; (d) certificados de depósito bancário, com liquidez diária cujas rentabilidades sejam vinculadas à Taxa DI, emitidos por qualquer instituição financeira de primeira linha, a critério da Securitizadora; e (e) cotas de fundos de investimento com prazo de resgate em D+0, que invistam exclusivamente nos ativos listados nos itens (a), (b), (c) e/ou (d) acima, a critério da Emissora
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
“IPC”	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
“IRPJ”	O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no item (vi) da Cláusula 3.1. abaixo, e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quinta deste Termo.
“Lei 6.385”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.668”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
“Lei 9.718”	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.
“Lei 9.779”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei 10.637”	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
“Lei 10.833”	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei 11.053”	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 12.431”	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011.
“Lei 12.844”	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Liberações do Fundo Ordinário de Obras”	É cada liberação de recursos do Fundo Ordinário de Obras à Devedora, o que será feito em parcelas, conforme o Relatório de Medição de Obras e disposições contidas na CCB, após o cumprimento das Condições Precedentes.
“Medida Provisória 1.103”	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado dos CRI.
“Oferta Restrita”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a presente emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado é composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos mencionados no item 9.5.4 deste Termo, após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Primeira Integralização, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização ou, (ii) na Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Cálculo imediatamente subsequente, inclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
“PIS”	O Programa de Integração Social.

<p>“Prazo de Colocação dos CRI”</p>	<p>O prazo de 6 (seis) meses contados do registro dos CRI na B3, observado o disposto na Instrução CVM 476.</p>
<p>“Prazo Máximo de Colocação dos CRI”</p>	<p>O prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.</p>
<p>“Preço de Integralização”</p>	<p>O preço pelo qual os CRI serão integralizados, sendo certo que este será equivalente ao Valor Nominal Unitário na Data de Primeira Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização.</p>
<p>“Razão de Garantia”</p>	<p><u>Razão de Garantia.</u> A todo tempo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emitente deverá cumprir com a Razão de Garantia, conforme segue:</p> $\frac{(\alpha + \beta + \Omega) - \gamma}{\theta}$ <p> α = somatório do valor presente total dos recebíveis líquidos. Recebíveis líquidos são oriundos das comercializações dos imóveis já realizadas, descontado o valor já recebido, restando o saldo devedor. A taxa de desconto utilizada para o cálculo do valor presente é a taxa de juros dos contratos. Não são considerados no cálculo dos recebíveis líquidos, contratos com parcela em atraso superior a 90 dias; β = saldo da conta centralizadora; Ω = somatório dos valores de imóveis em estoque; γ = valor de obras a executar; θ = saldo devedor da operação atualizado. </p> <p>Esse índice deve permanecer acima do índice mínimo de 130% durante toda a operação, sob pena de vencimento antecipado do CRI e será calculado mensalmente em cada Data de Verificação.</p>
<p>“Regime Fiduciário”</p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e da Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.</p>

“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, na forma do Anexo III da CCB e do Anexo IX a este instrumento, para fins de comprovação da destinação de recursos.
“Relatório de Medição de Obras”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, elaborado mensalmente pelo Agente de Acompanhamento de Obras, nos moldes previstos na CCB, enviado à Securitizadora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo Ordinário de Obras à Devedora.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução da CVM nº 30, de 1º de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Servicer”	ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 195, Conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente instrumento.
“Unidades”	As unidades autônomas que compõem o Empreendimento.
“Valor da Cessão”	O valor devido pela Emissora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor de todas as despesas iniciais e recorrentes da Operação e que será descontado do montante a ser liberado à Devedora, ficando desde já estabelecido o valor inicial de R\$217.674,35 (duzentos e dezessete mil, seiscentos e setenta e quatro reais e trinta e cinco centavos), que será considerado para todos os fins e efeitos como valor mínimo mensal a ser mantido na Conta Centralizadora.

“Valor do Fundo Ordinário de Obras”	O valor equivalente aos gastos a incorrer para a conclusão das obras do Empreendimento, conforme Cronograma de Obras, cujo valor total corresponderá a R\$14.374.400,00 (quatorze milhões, trezentos e setenta e quatro mil e quatrocentos reais).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente a 2 (duas) parcelas mensais vincendas de Juros Remuneratórios dos CRI.
“Valor do Fundo de Reserva de Obras”	O valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).
“Valor do Principal”	O montante total da CCB, posto à disposição da Devedora, na forma de limite de crédito, nos termos da CCB.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

III. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.2. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada de acordo com a aprovação contida na deliberação tomada na ata de reunião de diretoria da Emissora realizada em 01/11/2022, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da presente Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais) na data de emissão da CCB, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430.

2.3. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do valor da CCB na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, o qual será deduzido de

todas as despesas e tributos, do montante necessário para constituição dos Fundos e Despesas da Operação (conforme definidos na CCB), a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma da CCB e do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 2.4 abaixo.

2.4. Liberação dos Recursos. A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI, conforme venham a ocorrer, ficará retida na Conta Centralizadora, e será disponibilizada pela Emissora à Devedora, em diversas tranches, na Conta da Devedora, após o cumprimento integral, cumulativo e sequencial das Condições Precedentes, conforme Cronograma de Obras, mediante a apresentação do Relatório de Medição de Obras, nos termos da CCB.

2.5. Fundo Ordinário de Obras. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo Ordinário de Obras, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo Ordinário de Obras.

2.5.1. Os recursos do Fundo Ordinário de Obras sempre e quando, as Condições Precedentes tenham sido integralmente cumpridas, serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento, conforme previsão mensal constante do Cronograma de Obras, por meio de sua liberação, mensal, de acordo com o disposto nesta Cláusula 9.6. e seguintes.

2.5.2. O Agente de Acompanhamento de Obras será responsável pela medição da evolução das obras do Empreendimento. Para isso, a Devedora deverá entregar o Relatório de Medição de Obras à Securitizadora, contendo a medição realizada pelo Agente de Acompanhamento de Obras, mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês de referência

2.5.3. A liberação inicial de recursos à Devedora será feita com base no Cronograma de Obras a partir da verificação de avanço de obra de no mínimo 10% (dez por cento).

2.5.4. As liberações do Fundo Ordinário de Obras, ocorrerá conforme progresso medido pelo Agente de Acompanhamento de Obra, e constatado no Relatório de Medição de Obra, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após envio do Relatório de Medição de Obras à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), , e desde que a Devedora e/ou os Avalistas estejam adimplentes com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação.

2.5.5. O valor mensal dos recursos do Fundo Ordinário de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado à proporção da evolução física e financeira do desenvolvimento do Empreendimento apontada no respectivo Relatório de Medição de Obras.

2.5.6. O Fundo Ordinário de Obras poderá ser liberado antecipadamente quando, o Devedor disponibilizar os orçamentos, contratos ou documentos comprobatórios dos itens solicitados, assim como a planilha de cotação com no mínimo 03 (três) fornecedores. Após envio, será realizada a análise dos documentos enviados pelo Agente de Acompanhamento de Obra, podendo aprovar ou não a antecipação solicitada.

2.5.7. Os valores poderão ser liberados desde que o Devedor esteja adimplente com todas as obrigações da operação, inclusive com relação ao seu cronograma físico e índices de garantia da operação.

2.5.8. Os valores serão liberados na conta de livre movimentação da Devedora pela

Securitizadora, e o Devedor deverá apresentar os comprovantes de pagamento dos itens, bem como suas respectivas notas fiscais em até 05 dias úteis contados do dia da efetiva liberação.

2.5.9. O Agente de Acompanhamento de obra fará o acompanhamento dos valores adiantados e irá incluir no relatório de medição como estoque pago, desta forma no(s) mês(es) que a execução do item estiver prevista não será liberado recursos para material, somente será verificado o avanço de "Mão de obra" do item mão de obra.

2.5.10. Sem prejuízo do disposto acima, nenhuma Liberação do Fundo Ordinário de Obras poderá ocorrer se **(i)** a Devedora e/ou os Garantidores estiverem inadimplentes com qualquer de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no âmbito dos Documentos da Operação; e/ou **(ii)** sem que a evolução das obras apontadas pela Devedora corresponda ao real estágio de desenvolvimento do Empreendimento; e/ou na hipótese que o Relatório de Medição de Obras aponte um atraso de obras superior a 10% em relação ao Cronograma de Obras.

2.5.11. Após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento por meio do Relatório de Medição de Obras e da emissão do respectivo "Habite-se", a Emissora deverá encerrar o Fundo Ordinário de Obras. Uma vez encerrado o Fundo Ordinário de Obras, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, a Razão de Garantia, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo serão utilizados para a realização da Amortização Extraordinária.

2.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e serão distribuídos pelo Preço de Integralização, não sendo admitido ágio ou deságio.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (iii)** Emissão: 15ª emissão de CRI da Emissora;
- (iv)** Série: Única;
- (v)** Quantidade de CRI: serão emitidos 20.500 (vinte mil e quinhentos) CRI;
- (vi)** Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- (vii)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (viii)** Juros Remuneratórios: taxa de juros de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (ix)** Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas de pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;

- (x) Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, os CRI serão amortizados conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (xi) Atualização Monetária: mensal, pela variação acumulada do IPCA;
- (xii) Regime Fiduciário: sim.
- (xiii) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI. Não obstante, os Titulares dos CRI gozarão indiretamente das Garantias constituídas para os Créditos Imobiliários;
- (xiv) Coobrigação da Emissora: não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (xv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xvi) Data de Emissão: 03 de novembro de 2022;
- (xvii) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (xviii) Data de Vencimento Final: 26 de outubro de 2026;
- (xix) Prazo de Emissão: 1453 (mil quatrocentos e cinquenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização; e
- (xx) Riscos: conforme Cláusula Vigésima - “Fatores de Risco” - deste Termo de Securitização.

3.2 Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente por meio da B3, ambos administrados e operacionalizado pela B3.

3.3 Oferta Restrita. A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma ou mais Datas de Integralização dos CRI, devendo os respectivos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.3.4. Em conformidade com a Instrução CVM 476, o início da oferta será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

3.4 Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, observado que, caso as Condições Precedentes não tenham sido cumpridas em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, a Oferta Restrita será cancelada, a Emissora deverá cancelar os CRI emitidos, a CCB será automaticamente resolvida e, conseqüentemente, (i) extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar a Devedora o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão e da CCB, (ii) a Devedora e os Avalistas ficarão obrigados a reembolsar à Emissora dos custos comprovadamente incorridos para realização da operação, além dos juros remuneratórios do período; (iii) uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias serão liberadas pela Emissora; e (iv) os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, sendo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusivamente imputável à Devedora e/ou aos Avalistas, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

3.4.1. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e caso determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, resgatar os CRI integralizados, observados os procedimentos da B3, por rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, conforme o caso, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Sendo certo que, os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão da Devedora, à exceção dos rendimentos auferidos com a aplicação dos recursos relativos ao Fundo de Reserva, os quais serão da Emissora.

3.4.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, em observância ao disposto no

artigo 5ª-A da Instrução CVM nº 476 e artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Restrita poderão, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem: (i) receber a totalidade dos CRI por eles subscritos; (ii) receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou (iii) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta Restrita. Diante da hipótese de distribuição parcial acima prevista, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída

3.5 A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, atingindo, deste modo, o montante de 100% (cem por cento) da Emissão, ou quando o Prazo de Colocação dos CRI for alcançado, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou mediante protocolo em qualquer dos endereços da CVM nas cidades de São Paulo ou Rio de Janeiro, caso o envio via internet esteja indisponível.

3.5.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.5.3. Observadas as restrições de negociação acima, e exceto quanto ao disposto na Cláusula 3.5.2 acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6 A subscrição ou aquisição dos CRI desta Oferta Restrita deve ser realizada no Prazo Máximo de Colocação dos CRI.

3.7 Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.8 Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível-TED.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1 A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.

4.2 Destinação dos Recursos – Regras Gerais. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o custeio de despesas imobiliárias de Destinação de Recursos, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

4.2.1 A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Cédula, exclusivamente conforme determinado na CCB.

4.2.2 O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB ao Empreendimento, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos Comprobatórios (Destinação), sempre com cópia para a Securitizadora.

4.3 Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Devedora por meio da CCB para Destinação de Recursos deverão ser destinados ao Empreendimento até (60) sessenta dias anteriores a Data de Vencimento da CCB, conforme o Cronograma de Obras disposto no Anexo V à CCB, observado o disposto abaixo.

O Cronograma de Obras é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento), ou antecipação do Cronograma de Obras não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Caso este percentual seja ultrapassado, será considerado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, sujeito às regras dispostas na Cláusula Nona abaixo. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma de Obras 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.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO

5.1. Remuneração. A Remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da Data de Primeira Integralização dos CRI.

5.2. Cálculo da Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = Vne \times C$$

onde,

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

Nik = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à Data de Aniversário (*i.e.*, para o mês de atualização novembro, utilizar-se-á o índice divulgado em outubro, que se refere a setembro). Caso este valor seja inferior ao valor do último Nik apurado, o Nik permanecerá igual ao valor utilizado na Data de Aniversário imediatamente anterior (“Nik Positivo Anterior”), sendo certo que o Nik Positivo Anterior continuará sendo utilizado nas Datas de Aniversário subsequentes até que, em determinada Data de Aniversário, se apure um Nik em valor superior ao Nik Positivo Anterior ocasião na qual este passará a ser utilizado, aplicando-se tal mecanismo consecutivamente até a Data de Vencimento dos CRI;

Nik-1 = Nik utilizado na Data de Aniversário imediatamente anterior (*i.e.*, para o mês de atualização novembro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto).;

Dup = Número de Dias Úteis existentes entre: **(i)** a primeira Data de Integralização para a primeira atualização monetária, respeitado o pro rata do primeiro período; ou **(ii)** a Data de Aniversário imediatamente anterior, para as demais atualizações monetárias, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item (xii) da Cláusula 2.9; e

dut = número de Dias Úteis existentes entre: **(i)** a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para a primeira atualização monetária; e **(ii)** a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para as demais atualizações monetárias, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(iv) considera-se como “Data de Aniversário” as Datas de Pagamento da Remuneração da CCB descritas no Anexo I da presente Termo de Securitização;

(v) considera-se como mês de atualização, o período compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, por qualquer motivo, durante o prazo de validade dos CRI, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese.

5.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

$Fator de Juros$ = fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculada da seguinte forma:

$$Fator de Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{\circ} \text{ de meses} \times 21}{252}} \right]^{\frac{dup}{dut}}$$

, onde:

i = 12 (doze), observado o disposto no item 3.3.1 abaixo;

dup = conforme definido acima;

dut = conforme definido acima.

5.4. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI **(i)** até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, passando esse a ser considerado como o dia de pagamento; e **(ii)** pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorram até 1 (um) Dia Útil, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

6.3. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas Datas de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, observada a carência.

6.3. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Principal serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Tai$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I a CCB.

6.3. Amortização Extraordinária e Liquidação Antecipada. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser amortizado extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou liquidado antecipadamente, conforme o caso, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito.

6.3.1. Os prazos e mecanismos para a realização do disposto acima, incluindo, mas não apenas, a forma de comunicação e prazos de antecedência que devem ser respeitados para que a Devedora possa realizar os pagamentos antecipados mencionados nesta Cláusula Sexta, seguirão o disposto na CCB.

6.3.2. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária facultativa ou compulsória, total ou parcial ou liquidação antecipada total, facultativa ou compulsória, da CCB, incluindo, mas não apenas os Juros Remuneratórios, terão a destinação disposta na referida Cédula e, conseqüentemente, serão utilizados, conforme aplicável, para **(i)** a amortização extraordinária parcial, acrescida dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste instrumento, ou, conforme aplicável, **(ii)** ao resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer

amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

6.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, em qualquer hipótese de amortização extraordinária da CCB, os CRI serão antecipadamente resgatados, na mesma proporção da amortização extraordinária.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) pagamento das Despesas da Operação em aberto, incluindo, se necessário, o pagamento de multas e encargos;
- (iii) recomposição do Fundo Ordinário de Obras, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas da Operação;
- (iv) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios;
- (v) amortização programada dos CRI, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (vi) amortização extraordinária compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta.

CLÁUSULA OITAVA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático: As obrigações da Devedora constantes da CCB deverão ser declaradas antecipadamente vencidas, além das hipóteses previstas em Lei, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, diante da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo:

- (i) pedido pela Devedora a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;
- (iii) insolvência, pedido de autofalência da Devedora ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não elidido no prazo legal;
- (iv) insolvência ou falecimento de qualquer dos Avalistas, caso não haja substituição por outro que venha ser aprovado pelos Titulares de CRI;
- (v) caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer reorganização societária, a qualquer título, da Devedora e que venha a alterar o controle da Devedora, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, salvo no caso de autorização da Securitizadora;

- (vi) descumprimento, pela Devedora, e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (vii) rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (viii) se a Devedora ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente CCB, sem prévio e expresso consentimento dos titulares dos CRI, conforme deliberação prévia em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (ix) se sobre o Empreendimento ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;
- (x) se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelo Avalista nesta CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes; e
- (xi) caso ocorra, em relação à Devedora, e/ou ao Avalista ação judicial ou extrajudicial que venha a afetar os Créditos Imobiliários do Credor e/ou sua cessionária ou as Garantias.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático: As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, além das hipóteses previstas em Lei, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, diante da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo:

- (xii) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta CCB ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Cessionária à Devedora, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (xiii) alteração do objeto social da Devedora ou da Avalista 1, que modifique as atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que modifique ou agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiv) não pagamento pela Devedora das despesas da Operação nos respectivos prazos estipulados nos Documentos da Operação ou, se não estipulados, em tempo hábil para que a medida que gera a respectiva despesa possa ser devidamente implementada;
- (xv) caso o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não seja devidamente registrado perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos prazos previstos no referido contrato;

- (xvi) não cumprimento, a qualquer momento, da Razão de Garantia, desde que tal descumprimento não seja devidamente sanado nos termos da Cláusula Sétima deste Instrumento;
- (xvii) alienação de ativos ou de participações societárias pela Devedora, exceto por substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes;
- (xviii) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, que, individual ou conjuntamente, em qualquer dos casos (a) e/ou (b), representem, em montante individual ou agregado, 10% (dez por cento) do ativo total da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, respectivamente, apurado em suas últimas demonstrações financeiras divulgadas;
- (xix) caso quaisquer das Garantias e/ou algum Documento da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (xx) caso a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou a Alienação Fiduciária de Quotas constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, nova garantia à Securitizadora, à exclusiva análise e aprovação da Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral;
- (xxi) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta;
- (xxii) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;
- (xxiii) caso a Devedora receba valores decorrentes dos Direitos Creditórios em conta diversa à Conta Centralizadora e não os repasse dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xxiv) protestos de títulos contra a Devedora e/ou contra os Avalistas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse o valor da caução de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses (i) ou (ii), dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência da Devedora ou dos Avalistas;
- (xxv) não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou

sentença judicial, contra a Devedora ou contra os Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou maior que o importe de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xxvi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação, salvo autorização expressa da Securitizadora;

(xxvii) caso a Devedora destine os recursos de forma diversa da estipulada nesta CCB;

(xxviii) violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxix) descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos – Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxx) existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, bem como constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxxi) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, tanto no mercado local e/ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xxxii) ocorrendo o vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, tanto no mercado local e/ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xxxiii) se for constatado, a qualquer tempo, que os recursos objeto do Financiamento Imobiliário não foram integralmente direcionados para o Empreendimento, bem como não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes; e/ou

(xxxiv) caso a Devedora não apresente os comprovantes de pagamento dos recursos liberados

antecipadamente conforme cláusula 2.5.6. acima, em até 30 (trinta) dias da data da liberação ou da solicitação pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, se necessário em periodicidade menor.

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

8.1.2. Caso a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 8.1.1. acima, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral, decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, realização do resgate antecipado dos CRI, será formalizada uma ata de Assembleia Geral aprovando a declaração do vencimento antecipado.

8.1.3. Observado o disposto na Cláusula 14.4. abaixo, caso a Assembleia Geral convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia Geral constatando a não declaração do vencimento antecipado.

8.1.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Devedora efetuará o pagamento correspondente, conforme previsto na CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito enviada pela Emissora à Devedora, informando a respeito da declaração do vencimento antecipado, sendo certo que os recursos oriundos do referido pagamento serão integralmente utilizados para o respectivo resgate antecipado total dos CRI.

8.1.5. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a B3 da data de realização do resgate antecipado total dos CRI.

8.1.6. Caso a Devedora deixe de efetivar o pagamento previsto na Cláusula 8.1.4. acima, no prazo previsto na CCB, sobre o montante devido incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora na efetivação do pagamento.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

9.1. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI, que gozarão indiretamente das Garantias constituídas para os Créditos Imobiliários, conforme descritas nas cláusulas seguintes. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo.

9.1.1. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e inadimplemento pela Devedora e/ou pelos Avalistas do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar as Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos instrumentos.

9.2. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na

condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

9.2.1. Nos termos da CCB, os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

9.2.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

9.2.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

9.2.4. O Aval prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

9.2.5. Os Avalistas reconheceram que: **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; **(ii)** deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

9.2.6. Os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação de suas Garantias e do valor do crédito previstos na CCB foram causa fundamental para a emissão da CCB e para a concessão do crédito para a Devedora.

9.2.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

9.2.8. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária de Quotas. A Colméia constituirá a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a alteração do contrato social da Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

9.3.1. A Devedora se obriga a obter o registro da alteração do seu contrato social perante a Junta Comercial competente, prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas, e entregá-las à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário de 1 (uma) via digital devidamente registrada, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.4. Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Devedora constituiu, ainda, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo objeto de tal garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros. Os Direitos Creditórios são oriundos da presente e futura comercialização das Unidades, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na CCB.

9.4.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão destinados ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos termos deste instrumento, de acordo com o disposto na CCB e demais Documentos da Operação.

9.4.2. Os recursos equivalentes ao percentual de 4% (quatro por cento) dos direitos creditórios que não fazem parte da Cessão Fiduciária, e que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta Centralizadora, serão disponibilizados mensalmente à Emitente, em até 5 dias úteis do recebimento do relatório do Servicer.

9.4.3. Fica desde já definido que as comissões de corretagem relacionados à venda das Unidades também não integram os Direitos Creditórios e, se tais recursos forem depositados na Conta Centralizadora, estes serão, posteriormente, reembolsados para a Devedora, os quais serão limitados ao percentual de 4,0% (quatro por cento).

9.4.4. A Devedora, às suas expensas, deverá protocolar para registro o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos perante os cartórios de registro de títulos e documentos da sede das partes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário de 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados perante os cartórios competentes, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros.

9.5. Fundos. Adicionalmente, serão constituídos os Fundos com recursos oriundos da parcela do Valor do Principal a ser desembolsado no âmbito da CCB, conforme as regras estabelecidas nas Cláusula 9.6. a 9.8 abaixo.

9.5.1. Caso seja necessário para a manutenção da Emissão e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro Fundo e/ou, até, para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo, mas não apenas, para o reestabelecimento da Razão de Garantia. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos, conforme regras estipuladas abaixo, e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

9.5.2. Eventuais recursos existentes em um determinado Fundo, que excedam o valor de tal Fundo, serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, incluindo, mas não apenas para o pagamento de despesas e recomposição de outros Fundos.

9.5.3. Os recursos mantidos nos Fundos serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), de modo que os rendimentos auferidos de tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre os Fundos.

- 9.5.4.** Após a quitação integral das Obrigações Garantidas da CCB e dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente dos Investimentos Permitidos para a Devedora, na Conta da Devedora.
- 9.6.** Fundo de Reserva de Obras. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva de Obras para conclusão das obras do Empreendimento, caso os recursos ordinários de obra não sejam suficientes para a execução completa das obras do Empreendimento, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva de Obras.
- 9.7.** Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.
- 9.7.1.** Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou dos Garantidores.
- 9.7.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor do Valor do Fundo de Reserva, a recomposição ocorrerá com a retenção de recursos provenientes dos Direitos Creditórios, durante os 30 (trinta) dias subsequentes ao desenquadramento.
- 9.7.3.** Caso ultrapassado o prazo do item 9.7.2 acima, ainda não haja enquadramento do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite.
- 9.7.4.** A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, dar-se-á mediante envio de prévia comunicação, pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado a partir do envio da referida comunicação enviada pela Emissora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.
- 9.8.** Fundo de Despesas da Operação. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas da Operação, com recursos deduzidos, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, em montante inicial equivalente ao Valor das Despesas da Operação.
- 9.8.1.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas da Operação serão integralmente utilizados para o pagamento das Despesas da Operação, conforme mencionadas na CCB, sendo certo que, uma vez encerrado o Fundo de Despesas da Operação, desde que a Devedora e os Garantidores não tenham deixado de cumprir qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação, quaisquer recursos ainda existentes no referido Fundo de Despesas da Operação serão devolvidos à Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido encerramento.
- 9.8.2.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas da Operação sejam insuficientes para o pagamento de quaisquer Despesas da Operação, a recomposição ocorrerá com a retenção de recursos provenientes dos Direitos Creditórios, durante os 30 (trinta) dias subsequentes ao desenquadramento.

9.8.3. Caso ultrapassado o prazo do item 9.8.2 ainda não haja enquadramento do Fundo de Despesas da Operação, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para o pagamento de referida despesa, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da comunicação enviada pela Emissora. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do pontual atendimento das Obrigações Garantidas decorrentes da CCB, a Devedora constituirá, por meio Fiduciária por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 12,51% (doze inteiros e cinquenta e um por cento) do Imóvel, que corresponderá às futuras unidades autônomas descritas no Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que se encontram, nesta data, livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora. Será de responsabilidade exclusiva da Devedora o pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel tratada na cláusula acima, bem como as despesas de registro.

9.9. Ordem de Execução/Excussão. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será realizada de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de seu website (www.canalsecuritizadora.com.br).

10.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do respectivo mês, caso não seja dia útil, o dia útil subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

1. Data base do relatório;
2. Dados Gerais:
 - Securitizadora;
 - Emissão;
 - Série;
 - Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI (R\$);
 - Quantidade de CRI;
 - Valor Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;

- Data de Emissão dos CRI;
- Data de Vencimento dos CRI;
- Juros Remuneratórios da CCB; e
- Juros Remuneratórios dos CRI.

3. Valor Atual por CRI:

- Amortização do Valor Nominal Unitário;
- Juros Remuneratórios; e
- Total.

4. Valor Atual da Emissão:

- Amortização do Valor Nominal total;
- Juros Remuneratórios; e
- Total.

5. Lastro da Emissão:

- Valor total dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora nos últimos 30 (trinta) dias corridos; e
- Saldo devedor da CCB.

6. Garantias:

- Valor das Garantias, nos termos da CCB;
- Cálculo da Razão de Garantia; e
- Histórico de venda das Unidades, conforme previsto na CCB.

10.3. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 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 sua disponibilização à CVM. O referido relatório do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os dados referentes aos controladores, às controladas, às sociedades sob controle comum, às coligadas, e aos integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

10.4. A Emissora enviará em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

10.5. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente

Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.6. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, a partir da data do conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.7. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

10.8. Além das obrigações previstas nesta Cláusula 10, a Emissora obriga-se a cumprir as obrigações constantes na Resolução CVM 60.

10.9. É vedado a Emissora, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60: (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da companhia securitizadora; c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; d) houver a prática de *warehousing*; e e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no art. 37 da Resolução CVM 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em Assembleia Especial de Investidores; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão dos CRI; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e (vi) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI.

10.10. A Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, deve cancelar o registro de companhia securitizadora, nas seguintes hipóteses: (i) extinção da Emissora; (ii) suspensão do registro de companhia securitizadora da Emissora por período superior a 12 (doze) meses; (iii) se, em razão de fato superveniente devidamente comprovado, ficar evidenciado que a Emissão não mais atende a qualquer dos requisitos e condições, estabelecidos na norma vigente, para a obtenção do registro de companhia securitizadora; ou (iv) se constatada a falsidade dos documentos ou de declarações apresentadas pela Emissora para obtenção do registro de companhia securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430/22, é instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) as Garantias; e (d) os Fundos.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos créditos

decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos Fundos, e será destinado ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

11.4.1. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de dezembro de cada ano, as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado.

11.4.2. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

11.6. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a pagar as Despesas da Operação (conforme definido na CCB), com os recursos do Fundo de Despesas da Operação, conforme sejam devidas, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores, despesas com a avaliação das Garantias e administração da Conta Centralizadora e respectiva conta cobrança.

11.7. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, ou pelos Avalistas, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, estas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.8. Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado. Observadas as despesas da Emissão e da manutenção, administração, realização e liquidação do Patrimônio Separado que serão suportadas pela Devedora na forma dos Documentos da Operação, em especial àquelas descritas no Anexo V da CCB, são de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a ("Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado"):

- (i) a Remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão, conforme previstas neste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência a outro administrador na hipótese de o Agente Fiduciário ser destituído ou renunciar, por qualquer motivo, desde que previamente aprovados pelos Investidores na forma deste Termo de Securitização;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e a realização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovados pelos Investidores na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) os eventuais tributos que 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 o(s) CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre as garantias;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais transitadas em julgado;
- (vi) as despesas de originação do negócio a serem pagas Originadora de Créditos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.506.977/0001-71, contratada para a possibilitar a realização da oferta, sendo tal despesa equivalente a 3% (três por cento) do Valor Total da Emissão, acrescidos dos tributos vigentes (*gross up*), que serão cobrados sobre o valor da primeira integralização de CRI;
- (vii) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador necessárias para realizar a escrituração contábil e elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação e regulamentação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (viii) todos os custos e despesas necessários à eventual substituição da Emissora por outra companhia securitizadora, caso tal substituição seja aprovada pelos Investidores em Assembleia Especial de Investidores, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização; e
- (ix) demais despesas previstas em lei e regulamentação aplicável ou expressamente atribuíveis ao Patrimônio Separado por este Termo de Securitização e/ou pelos demais Documentos da Emissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, para representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI perante a Emissora, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22, da CCB e deste Termo de Securitização.

12.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, de forma

irrevogável e irretroatável, que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei 6.404, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que **(a)** verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme informações prestadas pela Emissora e pelos valores atribuídos pela Devedora, Cedente e Avalistas; **(b)** verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando forem registradas junto aos cartórios de registros de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes, conforme o caso, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; **(c)** verificará, anualmente, a suficiência das garantias prestadas; e
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

12.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação de todas as obrigações oriundas e/ou relacionadas ao presente Termo de Securitização ou até a sua efetiva substituição.

12.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além daquelas estabelecidas na Resolução CVM 17 e sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

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

- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** 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;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii)** intimar a Devedora e/ou os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedora, Avalista ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio

Separado;

(xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

(xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, nos termos do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

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

(xxii) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem 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, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17 e neste Termo de Securitização; e

(xxiii) deverá 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, e conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) parcela de implantação no valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete 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.

12.5. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.6. A parcela (ii) citada acima será reajustada 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

12.7. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.8. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.9. As parcelas citadas no item 12.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.10. As parcelas citadas no item 12.4 poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

12.12. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, esta última exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou

utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

12.14. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.15. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, esta exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

12.16. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

12.17. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.17.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.17.2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.17 acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a

CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.17.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.17 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.17.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

12.17.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.17.4 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

12.17.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

12.18. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

12.19. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 28 da Medida Provisória nº 1.103/22.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3 acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

13.2. Além da hipótese de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Geral, conforme disposições das Cláusulas 13.3 e seguintes, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, bem como a liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados do inadimplemento;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento;

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e/ou

(v) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública.

13.3. A ocorrência de **(i)** qualquer dos eventos acima descritos; **(ii)** um Evento de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** eventuais eventos de inadimplemento; deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.4. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.2, acima, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, observadas as disposições da Cláusula Décima Quarta deste Termo.

13.5. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.6. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração, conforme disposto na CCB. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos valores constantes no Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.8. Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os valores constantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

13.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos valores constantes do Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22. Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL

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

14.2. Compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado, nos termos do art. 39 da Resolução CVM nº 60;

(iii) o vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(v) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de alteração previstas no parágrafo 3º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60; e

(vi) a modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora; ou

(iii) por Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio separado ou da parcela da classe de títulos de securitização em específico que estiver sendo convocada, se for o caso.

14.4. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da data da não instalação da primeira convocação, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias e em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta

por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.5. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente (exceto se convocada pela Devedora, caso em que a presidência da Assembleia Geral caberá à Emissora):

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

14.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Termo, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral, serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

14.8.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: **(i)** alterar as definições estipuladas na CCB e/ou **(ii)** o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora e os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário as novas definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração das definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se que para este caso o quórum estabelecido na Cláusula 14.8 acima.

14.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

14.10. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

14.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem os Titulares dos CRI representativos da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.12. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: **(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 tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; **(iii)** quando necessário a liberação total e/ou parcial das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da CCB; **(iv)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares dos CRI; ou ainda **(vi)** quando tal alteração ou aditamento já estiver prevista e autorizada nos Documentos da Operação.

14.13. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, nos termos do presente instrumento e observado o disposto na Cláusula Décima da CCB:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração mensal devida à Securitizadora, e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) 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 nº 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário;

(iv) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, banco mandatário e banco liquidante, dentre outros);

(v) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas, para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão

realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) as despesas de originação do negócio a serem pagas à Originadora de Créditos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.506.977/0001-71, contratada para a possibilitar a realização da Oferta, sendo tal despesa equivalente a 3% (três por cento) do Valor Total da Emissão, acrescidos dos tributos vigentes (*gross up*), que serão cobrados sobre o valor da primeira integralização de CRI;

(viii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;

(ix) despesas com a contratação de instituição responsável pela escrituração dos CRI;

(x) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;

(xi) taxa de fiscalização da CVM;

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

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

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

(xv) 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;

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

(xvii) 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;

(xviii) 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(xix) 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 Emissora, 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;

(xx) 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;

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

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

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

(xxiv) 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;

(xxv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;

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

(xxvii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

15.1.1. A remuneração devida ao Agente Fiduciário será aquela estipulada na Cláusula 12.4 e seguintes.

15.1.2. A remuneração devida à Instituição Custodiante será aquela estipulada na Escritura de Emissão de CCI, qual seja:

(i) Registro e Implantação da CCI. Para o registro e implantação da CCI no sistema de negociação da B3, a Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, pagará honorários à Instituição Custodiante, nos termos da legislação em vigor e da Escritura de Emissão, correspondentes a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por título a ser registrado, devida no 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro;

(ii) Custódia da CCI. Para custódia da presente Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, serão devidas à Instituição Custodiante parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes.

15.1.2.1. A primeira parcela de honorários será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a títulos de estruturação e implantação.

15.1.2.2. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI e da CCI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes exclusivamente à sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

15.1.2.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

15.1.2.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

15.1.2.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula 15.1.2, não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, aprovadas pela Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com especialistas, tais como, auditoria e/ou fiscalização, entre outros. Ou assessoria legal ao titular da CCI com recursos do Patrimônio Separado.

15.1.3. A remuneração líquida devida ao escriturador será equivalente a R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), em parcelas anuais, sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente pelo IPCA, e na sua ausência pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes.

15.1.4. Caso os recursos do Fundo de Despesas, sejam insuficientes para cumprimento das despesas previstas na Cláusula 15.2 acima, a Emissora notificará a Devedora para que esta deposite recursos necessários para o pagamento, sem prejuízo da obrigação da Devedora de reembolsar a Emissora os Titulares dos CRI com relação à quaisquer despesas que a Emissora e os Titulares dos CRI venham realizar o pagamento em razão da insuficiência de recursos do Fundo de Reserva. A Emissora não está ou estará obrigada a adiantar o pagamento de quaisquer despesas incumbidas ao Patrimônio Separado.

15.1.5. Em caso de: **(i)** inadimplemento, pela Devedora, do disposto na Cláusula 15.2.1. acima; e **(ii)** deliberação, pelos Titulares dos CRI, da excussão, parcial ou total, das Garantias da Emissão, sendo necessário o aporte de recursos, pelos Titulares do CRI, no Patrimônio Separado para que a Emissora possa arcar com os custos inerentes à excussão das Garantias; independentemente de outras medidas cabíveis nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, para deliberação acerca de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, para que seja possível o cumprimento das despesas referidas na Cláusula 15.2. acima, cabendo à Emissora realizar a cobrança, da Devedora, dos recursos aplicados no pagamento das referidas despesas, observado o disposto na Cláusula 15.2 acima.

15.1.6. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sendo aplicáveis os mesmos procedimentos de reembolso, pela Devedora, estabelecidos na Cláusula 15.2.1 acima.

15.1.7. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, nos termos e prazos estabelecidos na Assembleia Geral prevista na Cláusula 15.2.2 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “CRI em Circulação”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na conta do Patrimônio Separado, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das respectivas obrigações de aporte pendentes.

15.1.8. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, 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 este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

15.1.9. Independentemente de terem sido atribuídas à Devedora em qualquer dos Documentos da Operação, as despesas da Emissão e do Patrimônio Separado que eventualmente sejam arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelos Titulares dos CRI, tais despesas passaram a integrar o conceito de “Obrigações Garantidas” da Operação e deverão ser reembolsadas pela Devedora, com recursos próprios, ou, ainda, por recursos oriundos da excussão das Garantias, em caso de inadimplemento pela Devedora.

15.1.10. Todos os valores eventualmente aportados pelos Titulares dos CRI, nos termos destas Cláusulas 15.1. e 15.2. e seguintes, deverão ser reembolsados pela Devedora devidamente atualizados, pela variação acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a

partir da data do respectivo aporte de recursos pelo respectivo titular do CRI, até a data do reembolso integral devido pela Devedora ao respectivo titular dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário.

15.2. Taxa de Administração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado. A Emissora receberá uma remuneração pela administração do patrimônio separado no valor líquido equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, acrescida dos impostos (*gross up*), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes, corrigido mensalmente pela variação acumulada do IPCA no período.

15.3. Remuneração da Emissora por Reestruturação do CRI. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, remuneração adicional cujo valor deverá ser previamente negociado entre a Emissora e a Devedora, incluindo, mas não se limitando, à **(i)** comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

15.4. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(i)** das Garantias, **(ii)** prazos de pagamento e remuneração; **(iii)** condições relacionadas ao vencimento antecipado; **(iv)** de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao presente Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

15.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1 a 15.3, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Devedora; e

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

15.5.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

15.5.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços

de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração

(artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, inciso I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos

predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, incisos I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

(ii) Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF:

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS

na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais convocações (quando realizadas por sua iniciativa), fatos e atos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

17.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei 10.931, e registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FATORES DE RISCO

20.1. Fatores de Risco.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, da Devedora, aos Avalistas e aos adquirentes e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto

da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e dos adquirentes podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e dos adquirentes e, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

Este Termo de Securitização contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam os demais Documentos da Operação e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos do Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, sobre os Avalistas e aos adquirentes quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora e/ou Avalistas e/ou dos adquirentes, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Termo de Securitização como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e os adquirentes. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

I. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(iii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35).

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas

estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, a referida Medida Provisória prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora eventualmente venha a ter poderão concorrer de forma privilegiada com os créditos dos Investidores em decorrência dos CRI objeto desta Emissão, bem como sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, que podem não ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) Inflação.

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momentos de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a taxa de inadimplência por parte dos adquirentes de Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária.

(v) Política Monetária.

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia, vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado pelo Brasil no controle e contenção da inflação. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, vez que altas taxas de juros fazem com que o custo médio ponderado de capital se eleve, acarretando retração de investimentos e, assim, elevação do desemprego e aumento dos índices de inadimplência dos adquirentes de Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, acarretando a ocorrência de constantes retrações de investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que emissores brasileiros enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma,

importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) 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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pela CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora ou de insucesso na execução das Garantias 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. Os Investidores poderão deliberar em Assembleia Especial de Investidores sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela sua liquidação, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora Registrada na CVM.

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM, na forma da Resolução CVM 60, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, na forma exigida pela Resolução CVM 60, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital social 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 no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive títulos já emitidos e em circulação no mercado, tal qual os CRI objeto desta Emissão.

(vi) 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 seus produtos. Eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora na geração de resultados positivos, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário.

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

(ii) Capacidade dos adquirentes de honrar suas Obrigações.

A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária por parte dos adquirentes. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos adquirentes de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária pelos adquirentes pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Risco da Devedora e dos demais Avalistas de honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Emissão.

A Devedora assumiu diversas obrigações nos termos dos Documentos da Emissão, tais como (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Reserva de Obras; (vii) Fundo de Despesas da Operação; e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Devedora e dos demais Avalistas em honrar as obrigações constantes dos Documentos da Emissão. Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou dos demais Avalistas, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer à excussão das Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

(iv) Distribuição de Dividendos pela Devedora.

A Devedora estará autorizada a distribuir dividendos entre seus sócios caso não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão. Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio da Devedora, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

(v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e normalmente longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência com títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário

de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez. 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. Dessa forma, os Investidores poderão encontrar dificuldades para negociar os CRI emitidos no âmbito desta Emissão no mercado secundário, devendo estar preparados para manter os CRI por todo o prazo da Emissão.

(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária por parte dos adquirentes, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados. Ressalta-se que os Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária não foram objeto de auditoria financeira, não sendo assim possível assegurar o seu valor real. Além disso, os Documentos da Emissão preveem a possibilidade de que o Gravame de alienação fiduciária em garantia que grava as quotas da Devedora sejam liberadas proporcionalmente com o passar do tempo, em virtude da redução do saldo devedor das Obrigações Garantidas e das regulares amortizações ocorridas no âmbito do Termo de Securitização. A liberação gradual dos Gravames incidentes sobre as quotas de emissão da Devedora pode gerar dificuldades na execução da Garantia e na administração da Devedora, prejudicando a recuperação de valor necessário para o pagamento dos CRI.

(vii) Não Formalização das Garantias.

Nessa data, o Contrato de Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a CCB e o Contrato de Cessão, prevendo o Aval e a Fiança, respectivamente, não se encontram registrados junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas e formalizadas todas as garantias e, assim, essas Garantias podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização. Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária ou da Cessão Fiduciária, bem como o registro da CCB prevendo o Aval, e do Contrato de Cessão, prevendo a Fiança, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(viii) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.

O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto os recebíveis que decorrerão da futura venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, não havendo a garantia de que tais unidades imobiliárias venham a ser vendidas ou, caso sejam vendidas, não há garantia de cumprimento pelos adquirentes das obrigações de pagamentos dos valores devidos à Devedora em razão da venda das unidades imobiliárias, o que pode afetar a exequibilidade da garantia e o pagamento dos CRI. Ademais, a Devedora possui discricionariedade para renegociação dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, eventuais multas e/ou alteração no prazo de pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente, o que pode afetar a suficiência e exequibilidade da garantia de Cessão Fiduciária, podendo afetar também o pagamento dos CRI em caso de inadimplemento. O Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser aditado trimestralmente para atualização das unidades imobiliárias vendidas do Empreendimento. Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado da referida Garantia em data anterior à celebração do aditamento, a falta de tal aditamento poderá comprometer a excussão da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, afetar a recuperação do valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Adicionalmente, poderá ocorrer falha no depósito dos valores referentes aos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária diretamente na Conta do Patrimônio Separado e no repasse de tais recursos, que sejam eventualmente depositados na conta da Devedora. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

(ix) Riscos Relativos à Ausência de Auditoria Financeira da Devedora por Auditor Registrado na Comissão de Valores Mobiliários

Não foi realizada auditoria financeira da Devedora por empresa de auditoria registrada na Comissão de Valores Mobiliários para fins da Emissão ora realizada, em razão dos Investidores dos CRI serem exclusivamente compostos por Investidores Profissionais, na forma, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor. Caso os CRI desta Emissão venham a ser cedidos pelos Investidores que os adquirirem por meio da Oferta Restrita, os cessionários poderão não se enquadrar no conceito de investidores profissionais. Caso isso ocorra e a Devedora não seja auditada por empresa de auditoria registrada na Comissão de Valores Mobiliários, e caso a concentração dos devedores do lastro seja superior a

20%, tal hipótese poderá representar inadequação dos CRI na forma da Resolução CVM 60.

(x) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Emissão está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, em virtude de sua distribuição na forma da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xi) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas relevantes por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a execução das obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

(xii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xiii) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco.

O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de rating. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de rating, eventualmente possam impactar a operação, tais como o Empreendimento, as unidades imobiliárias e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, sendo certo que a ausência de realização de rating poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

(xiv) Risco de Colocação Mínima.

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados pro rata temporis a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xv) Risco da Ocorrência de Eventos de Inadimplemento ou Antecipação dos Pagamentos.

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Vencimento Antecipado, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xvi) Ausência de Coobrigação da Emissora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos sob este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou dos adquirentes poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Investidores em decorrência dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.

(xvii) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI. Entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, terão que aceitar e acatar as decisões tomadas pela maioria dos Investidores. Em virtude da inexistência de mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Investidores em determinadas matérias submetidas à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xviii) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Investidores minoritários.

(xix) Riscos Ambientais.

O Loteamento está sujeito a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como a falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor das unidades imobiliárias do Empreendimento e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora, afetando, indiretamente, os CRI. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, a Devedora poderá sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de suas atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores). A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que pode variar de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os adquirentes e/ou a Devedora a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios da Devedora, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os adquirentes tenham dificuldades em honrar com os pagamentos das unidades imobiliárias adquiridas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Empreendimento, cujo custo poderá ser imputado à Devedora. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora ou dos adquirentes, afetando, indiretamente, o CRI.

(xx) Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída.

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento e para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a

recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição do Empreendimento, podendo ainda culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Empreendimento.

IV. FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

(i) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão da CCB podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(ii) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo a CCB que lhe representa. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(iii) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades. O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais. Além disso, caso a legislação ambiental se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e suas controladas poderão despende gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e suas controladas. Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

(iv) Contingências trabalhistas e previdenciárias.

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizadas por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

V. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO

(i) O Risco de Crédito da Devedora e dos demais Avalistas e a Inadimplência dos Créditos Imobiliários Podem Afetar Adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos demais Avalistas, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos adquirentes, pela Devedora e/ou pelos demais Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária e/ou da excussão das Garantias outorgadas pela Devedora e/ou pelos demais Avalistas, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos adquirentes, da Devedora e/ou dos demais Avalistas, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(ii) Riscos relativos aos Direitos Creditórios que lastreiam da Cessão Fiduciária

Os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento cujos Direitos Creditórios que lastreiam da Cessão Fiduciária, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de a Devedora recomprá-los, não sendo possível afirmar que a Devedora e/ou os demais Avalistas irão adimplir com suas obrigações de pagamento. Em caso de não cumprimento de tais obrigações, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(iii) Riscos inerentes ao desempenho da Devedora

A responsabilidade pela administração e cobrança dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que integram a Operação, assim como dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento que garantem a Operação no âmbito da Cessão Fiduciária, recai exclusivamente sobre a Devedora, na qualidade promotora do Empreendimento. Na eventualidade da Devedora vir a não prestar os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária oriundos dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento de forma diligente, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de a Devedora não colaborar durante o procedimento de realização de tal transferência. Adicionalmente, a nova empresa de "Servicer" pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os adquirentes, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(iv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares de CRI, nos termos do item 8.2 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

(v) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora

A Devedora é uma sociedade limitada e não audita duas demonstrações financeiras por Auditor

Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nos Documentos da Emissão e relacionadas aos CRI.

(vi) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria legal no âmbito da Oferta Restrita, com data-base de 08 de junho de 2022, conduzida por escritório especializado, com escopo limitado, de documentos disponibilizados pelas pessoas auditadas, relativa à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel, à SPE e ao Empreendimento, não tendo sido realizada qualquer verificação com relação aos proprietários antecessores do Imóvel, não abrangendo todos os aspectos da Devedora e dos Avalistas, inclusive, informações diretamente divulgadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas ou outras informações públicas sobre a Devedora e/ou os Avalistas. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora e/ou dos Avalistas. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria legal, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares dos CRI, com perda, podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Titulares dos CRI quando da aquisição dos CRI. A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os adquirentes. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo de cobrança de valores da Devedora e demais Avalistas, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(vii) Risco referente à não apresentação de documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica:

As partes objeto da auditoria jurídica não apresentaram alguns dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica, de modo que não é possível mensurar se a apresentação de tais documentos alterariam os termos e as condições dos Documentos da Operação e/ou a percepção da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou do Coordenador Líder a respeito da Devedora, dos Avalistas e da Oferta.

(viii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Devedora, os demais Avalistas e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.

A Devedora pode ser parte no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal. Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, dos demais Avalistas ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos na Devedora e nos demais Avalistas e/ou no Empreendimento, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(ix) Riscos de Performance Relacionados às Obras do Empreendimento.

O Empreendimento se encontra em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja em decorrência da perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os adquirentes optem por distratar os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento firmados, e não há como assegurar que a Devedora irá efetivamente recomprar os compromissos de compra e venda e/ou

compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento distratados. Nesta situação, a Devedora ou os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas nos Documentos da Emissão. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(x) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI. Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos adquirentes e dos Avalistas, a Emissora iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

(xi) Riscos de Insuficiência do Aval e da Fiança.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária por parte dos adquirentes e no caso de inadimplemento dos Avalistas das obrigações de recompra previstas nos Documentos da Emissão, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, da Devedora e/ou dos demais Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos demais Avalistas que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou os demais Avalistas, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xii) Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária.

Em conformidade com os Documentos da Emissão, a administração e cobrança dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária serão realizadas pela Devedora, através de plataforma disponibilizada por empresa "Servicer", podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança. Ademais, poderá a Devedora tomar decisões com relação a tais Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos adquirentes diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xiii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios

A guarda da totalidade dos instrumentos dos compromissos de compra e venda e/ou dos compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento será realizada pela Devedora, que será responsável também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária. Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse da Devedora, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xiv) Risco Decorrente de Discussões Judiciais.

A Devedora e os Avalistas podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da CCB e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

(xv) Riscos relacionados à ausência de Habite-se das Unidades.

As Unidades estarão situadas no Empreendimento, para o qual ainda não foram obtidos os Certificados de

Vistoria e Conclusão de Obras (“Habite-se”), nem, tampouco, averbada a sua construção. Referido documento é obtido a partir de vistoria realizada pelo órgão competente e visa a atestar que as obras foram realizadas de acordo com os parâmetros e diretrizes aprovados pela municipalidade, sempre e quando o respectivo imóvel esteja em condições adequadas de habitabilidade. A inexistência deste documento poderá levar à interdição das Unidades, o que poderá prejudicar sua venda na hipótese de execução dessas Garantias e, caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

(xvii) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários objeto da Emissão.

Dentre os Empreendimentos Imobiliários podem constar empreendimentos que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos Imobiliários, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

(xviii) Risco da realização de aditamentos periódicos aos Contratos de Garantia para formalizar eventuais alterações dos bens objeto de tais Garantias.

Conforme previsto em cada Contrato de Garantia, a ocorrência de determinadas alterações dos bens objeto das Garantias somente será refletida em tais Contratos de Garantia por meio da celebração de aditamentos periódicos. Nesse sentido, caso seja dado início à excussão das Garantias antes da celebração de tais aditamentos, é possível que o procedimento de excussão seja mais demorado e dificultoso, na medida em que as informações relativas aos bens objetos das Garantias podem não estar atualizadas e devidamente refletidas em cada Contrato de Garantia.

(xix) Risco relacionado à possibilidade de compensação dos Direitos Creditórios.

Os contratos dos quais os Direitos Creditórios são oriundos não foram objeto de auditoria legal, de modo que é possível que existam, em tais contratos, redações que permitam a compensação de créditos entre os compradores de cada Imóvel e a sociedade vendedora titular do empreendimento. Nesse caso, é possível que o valor dos Direitos Creditórios efetivamente recebidos nas Contas Centralizadoras sejam reduzidos, o que pode prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xx) Risco da necessidade de realização de aporte na Conta Centralizadora:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, 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 do Termo de Securitização.

(xxi) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação

destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

21.2.1. Na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste Termo de Securitização e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

21.3. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – NOTIFICAÇÕES

22.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, São Paulo, SP
At.: Amanda Regina Martins e Nathalia Machado Loureiro Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br / amanda@canalsecuritizadora.com.br / nathalia@canalsecuritizadora.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar - Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

22.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

22.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO

4.2. Foro. As partes 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.

4.3. Efeitos da pandemia, caso fortuito e força maior: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(i)** o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(ii)** resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(iii)** a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior. Demais casos fortuitos ou situações de força maior não exonerarão a Devedora e/ou os Avalistas do cumprimento das obrigações previstas no presente Termo.

4.4. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

23.4.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

23.4.2. As Partes reconhecem e concordam que, a data deste instrumento é o dia 03 de novembro de 2022, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, elas se referem à data constante nesta Cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data aqui indicada e abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 04 de março de 2026.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Anexo I

Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Cronograma de Pagamentos

#	Data Pagamento CRI	Juros	Amortização
1	26/11/2022	Sim	0,0000%
2	26/12/2022	Sim	0,0000%
3	26/01/2023	Sim	0,0000%
4	26/02/2023	Sim	0,0000%
5	26/03/2023	Sim	0,0000%
6	26/04/2023	Sim	0,0000%
7	26/05/2023	Sim	0,0000%
8	26/06/2023	Sim	0,0000%
9	26/07/2023	Sim	0,0000%
10	26/08/2023	Sim	0,0000%
11	26/09/2023	Sim	0,0000%
12	26/10/2023	Sim	0,0000%
13	26/11/2023	Sim	0,0000%
14	26/12/2023	Sim	0,0000%
15	26/01/2024	Sim	0,0000%
16	26/02/2024	Sim	0,0000%
17	26/03/2024	Sim	0,0000%
18	26/04/2024	Sim	0,0000%
19	26/05/2024	Sim	0,0000%
20	26/06/2024	Sim	0,0000%
21	26/07/2024	Sim	0,0000%
22	26/08/2024	Sim	0,0000%
23	26/09/2024	Sim	3,8462%
24	26/10/2024	Incorpora	0,0000%
25	26/11/2024	Incorpora	0,0000%
26	26/12/2024	Incorpora	0,0000%
27	26/01/2025	Incorpora	0,0000%
28	26/02/2025	Sim	4,7619%
29	26/03/2025	Sim	5,0000%
30	26/04/2025	Sim	5,2632%
31	26/05/2025	Sim	0,0000%
32	26/06/2025	Sim	0,0000%
33	26/07/2025	Sim	0,0000%
34	26/08/2025	Sim	6,6667%
35	03/10/2025	Sim	3,6763%
36	07/11/2025	Sim	0,0000%

37	26/11/2025	Sim	8,3333%
38	26/12/2025	Sim	9,0909%
39	26/01/2026	Sim	10,0000%
40	26/02/2026	Sim	0,0000%
41	26/03/2026	Sim	0,0000%
42	26/04/2026	Sim	0,0000%
43	26/05/2026	Sim	0,0000%
44	26/06/2026	Sim	0,0000%
45	26/07/2026	Sim	0,0000%
46	26/08/2026	Sim	0,0000%
47	26/09/2026	Sim	0,0000%
48	26/10/2026	Sim	100,0000%

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos Termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sob a Forma Escritural* firmado, em 03 de novembro de 2022, entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 1, em série única (“**CCI**”), declara, que em 03 de novembro de 2022 procedeu, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, com a custódia da Escritura de Emissão de CCI.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

Nome: Bianca Galdino

Cargo: Procurador

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Declaração do Agente Fiduciário Previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

- Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
- Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
- Cidade / Estado: São Paulo/SP
- CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
- Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza
- Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
- CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

- Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
- Número da Emissão: 15ª
- Número da Série: Única
- Emissor: Canal Companhia de Securitização
- Quantidade: 20.500 (vinte mil e quinhentos)
- Espécie: Quirografia
- Classe: Não Aplicável
- Forma: Escritural

Declara, nos termos da 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, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo: Procuradora

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 03 de novembro de 2022.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. AVALISTA 1 E FIDUCIANTE:							
CONSTRUTORA COLMEIA S.A.							
CNPJ: 06.048.41710001-00							
Rua Vicente Linhares, no 521, Sala 07							
Bairro	Aldeota	Cidade	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.135-270
4. AVALISTA 2:							
RONALDO HORN BARBOSA							
CPF: 619.577.393-04							
RG: 9600235672-9 SSP/CE							
Rua Silva Jatahy, nº 1.080, apartamento 200							
Bairro	Meireles	Cidade	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.165-070
5. AVALISTA 3:							
OTACILIO VALENTE COSTA							
CPF: 117.894.763-72							
RG: 64.130 CREA/CE							
Rua Frei Mansueto, no 65, apartamento 1.000							
Bairro	Meireles	Cidade	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.175-185
6. TÍTULO:							
a Cédula de Crédito Bancário nº 11750008-9, emitida pela COLMEIA ROTA DO SOL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, no 3980, Ponta Negra, Natal/RN, CEP 59.092-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.071.028/0001-61, em 03 de novembro de 2022, no valor de até R\$ 20.500.000,00 (vinte							

milhões e quinhentos mil reais), em favor da Companhia Hipotecária.			
7. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais)			
8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:			
O imóvel vinculado à Emissão:			
Empreendimento	Matrícula	Endereço	Cartório
Coral	35.299	Avenida Deputado Antonio Florêncio de Queiroz, 3980, Ponta Negra, Natal/RN, CEP 59092-500	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN
9. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:			
Data e Local de Emissão:	03 de novembro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		
Prazo Total:	1453 (mil quatrocentos e cinquenta e três) dias corridos		
Valor do Principal:	R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais).		
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.		
Atualização Monetária:	IPCA.		
Data de Vencimento Final:	25 de outubro de 2026.		
Encargos Moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará a Devedora sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito. 		
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Anexo I da CCB.		
10. GARANTIAS:			
A CCI não contará com garantias. Os Créditos imobiliários, por sua vez, contarão com (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme definidas e estabelecidas na CCB.			

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Destinação de Recursos – Imóvel Destinatário e Cronograma Semestral.

Tabela 1: Imóvel Destinatário

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
Edifício Coral	COLMEIA ROTA DO SOL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ: 13.071.028/0001-61)	Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, no 3980, Ponta Negra, Natal/RN, CEP 59.092-500	35.299	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal/RN	não	não	sim

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Edifício Coral	[•]	[•]	[•]

Tabela 3: Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Destinatários

Imóvel	1ºSemestre/21	2ºSemestre/21	1ºSemestre/22	2ºSemestre/22	1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24
Edifício Coral	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

COLMEIA ROTA DO SOL RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Av. Deputado Antônio Florêncio de Queiroz, nº 3980, Ponta Negra, Natal/RN, CEP 59.092-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.071.028/0001-61 (“**Devedora**”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário n.º [•], emitida pela Devedora em [•] (“**CCB**”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da referida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda da CCB, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 15ª emissão da Canal Companhia de Securitização)

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.969.168,00	Quantidade de ativos: 14.969.168
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,0% a.a.	
Status: ADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Não há.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Aval; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.364.166,00	Quantidade de ativos: 18.364.166
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a.	
Status: ADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Não há.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Aval; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.666.666,00	Quantidade de ativos: 16.666.666
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6,00% a.a.	
Status: ADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Não há.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Aval; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: Única	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27.000
Data de Vencimento: 20/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 13,30% a.a.	
Status: ADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Não há.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

CRI COLMEIA (15) -Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização 2026.03.04.docx

Documento número #0b813c43-9f14-455c-890c-56b2a8e24773

Hash do documento original (SHA256): b90d784642d3580e923904742be816814e2ae21c4f884ce1548b366b42e2eac3

Assinaturas

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 04 mar 2026 às 15:10:39

✓ **Rafael Toni**

CPF: 383.115.638-70

Assinou em 05 mar 2026 às 15:52:38

✓ **Fernanda Shimura Perticarari**

CPF: 391.316.638-69

Assinou em 04 mar 2026 às 17:20:08

Log

- 04 mar 2026, 15:08:25 Operador com email salonso@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 0b813c43-9f14-455c-890c-56b2a8e24773. Data limite para assinatura do documento: 03 de abril de 2026 (15:08). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mar 2026, 15:10:16 Operador com email salonso@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 04 mar 2026, 15:10:16 Operador com email salonso@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: rts@vortx.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Toni.

-
- 04 mar 2026, 15:10:16 Operador com email salonso@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: fsp@vortx.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernanda Shimura Perticarari e CPF 391.316.638-69.
- 04 mar 2026, 15:10:39 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail juridico@canalsecuritizadora.com.br. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 179.191.118.174. Componente de assinatura versão 1.1395.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 mar 2026, 17:20:08 Fernanda Shimura Perticarari assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fsp@vortx.com.br. CPF informado: 391.316.638-69. IP: 163.116.233.53. Componente de assinatura versão 1.1395.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 mar 2026, 15:52:38 Rafael Toni assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rts@vortx.com.br. CPF informado: 383.115.638-70. IP: 163.116.233.42. Componente de assinatura versão 1.1397.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 mar 2026, 15:52:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0b813c43-9f14-455c-890c-56b2a8e24773.
-



Documento assinado com validade jurídica.

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0b813c43-9f14-455c-890c-56b2a8e24773, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.