

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 110ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*COMPANHIA ABERTA*

CNPJ N.º 09.304.427/0001-58

CELEBRADO ENTRE

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA*

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

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

*LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR*  
**RESERVA SAUÍPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**  
**TERRA DOURADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 110ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA RESERVA SAUÍPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E PELA TERRA DOURADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

## SEÇÃO

### PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (“**Partes**”):

**Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Habitasec**”); e

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

## SEÇÃO

### TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Reserva Sauípe Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Terra Dourada Empreendimento Imobiliário Ltda.*, celebrado em 19 de dezembro de 2025 entre as Partes (“**Termo de Securitização**”).

## SEÇÃO

### CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) As Cedentes cederam os Créditos Imobiliários à Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão, e a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, como lastro;
- (B) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização, e não foram integralizados até a presente data;
- (C) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 22.7, item (viii), do referido instrumento, e tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e
- (D) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Reserva Sauípe Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Terra Dourada Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Aditamento”)*.

**SEÇÃO**  
**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA**  
**OBJETO**

- 1.1. Em razão do disposto acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização para realizar as adequações necessárias negociadas e aceitas pelas Partes, o qual, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação consolidada do Anexo A ao presente Aditamento.
- 1.2. Adicionalmente, as Partes desejam alterar o Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar conforme o Anexo B ao presente Aditamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
**RATIFICAÇÃO**

- 2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

- 3.1. 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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Juntas Comerciais 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.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de dezembro de 2025.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*  
*(seguem página de assinaturas e anexos a seguir)*

---

**Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Simone Santini  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 292.680.998-02  
E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

Nome: Vinícius Arruda Gianelli  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 473.768.718-96  
E-mail: vinicius.gianelli@habitasec.com.br

---

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Wesley Matos Uchoa  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 357.274.108-43  
E-mail: wmu@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço  
Cargo: Procuradora  
CPF n.º: 426.687.178-33  
E-mail: adl@vortex.com.br

## Anexo A

### Versão Consolidada do Termo de Securitização

**Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Reserva Sauípe Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Terra Dourada Empreendimento Imobiliário Ltda.**

#### Seção

#### Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Habitasec**”); e

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

#### Seção

#### Termos Definidos e Regras de Interpretação

2. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<b>“Adquirentes”</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>“AFI”</b>	A alienação fiduciária sobre um Imóvel (Garantia) identificado no respectivo Contrato de AFI, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do referido contrato e do Contrato de Cessão.
<b>“Afiladas”</b>	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.

“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações e sobre as Distribuições, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de AFP e do Contrato de Cessão.
“Agente de Monitoramento”	A <b>E-Arke Serviços Administrativos e de Gestão e Recuperação de Crédito Ltda.</b> , inscrita sob o n.º 48.553.414/0001-74, ou sua sucessora a qualquer título, a ser contratada às expensas das Cedentes, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra, do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, e dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”, “Instituição Custodiante”	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“ANBIMA”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI).
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Contrato de Cessão como “Atos Societários”.
“Auditor Independente”	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, qual seja, <b>Moore MSL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda.</b> , sociedade com sede na Avenida Vereador José Diniz, n.º 3707, 4º andar, Brooklin Paulista, CEP 04603-905, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.159.736/0001-32.

<b>“B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Liquidante”:</b>	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
<b>“Boletim de Subscrição”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <b>“Modelo de Boletim de Subscrição”</b> .
<b>“Cascata de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula <b>“Cascata de Pagamentos”</b> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro do Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia), devem ser aplicados no Mês de Verificação subsequente.
<b>“CCI”</b>	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“Cedentes”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) <b>Reserva Sauípe;</b> e  (ii) <b>Terra Dourada.</b>
<b>“CF”</b>	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de CF e do Contrato de Cessão.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”</b>	Significa o <b>“Código de Ofertas Públicas”</b> , publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “ <b>110EHABITASEC</b> ”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização seja realizada e/ou o Preço da Cessão seja pago pela Securitizadora às Cedentes. Essas condições estão devidamente identificadas no Contrato de Cessão e neste instrumento.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 46445-8, agência n.º 7307, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Cedente (Reserva Sauípe)”	A conta corrente de titularidade da Reserva Sauípe, devidamente identificada no Contrato de Cessão.
“Conta da Cedente (Terra Dourada)”	A conta corrente de titularidade da Terra Dourada, devidamente identificada no Contrato de Cessão.
“Conta de Liquidação”	A conta corrente n.º 41930--4 agência n.º 7307, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Contador do Patrimônio Separado”	A <b>Projeto Assessoria em Contabilidade – Sociedade Simples Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Fragueiro, n.º 75, Jardim Santa Maria, CEP 03.576-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.991.993/0001-64, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
“Contas das Cedentes”	São, quando mencionadas em conjuntos:  (i) Conta da Cedente (Reserva Sauípe); e  (ii) Conta da Cedente (Terra Dourada).
“Contrato de AFP (Reserva Sauípe)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> por meio do qual é constituída a AFP sobre Participações da Reserva Sauípe.
“Contrato de AFP (Terra Dourada)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações</i>

	<i>em Garantia e Outras Avenças</i> por meio do qual é constituída a AFP sobre Participações da Terra Dourada.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado pelas Cedentes, na qualidade de cedentes, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária, pela Fiadora, na qualidade de garantidor, e pelo Garantidor AFP (Reserva Sauípe).
<b>“Contrato de CF”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, por meio do qual é constituída uma CF.
<b>“Contrato de Monitoramento”</b>	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelas Cedentes, na qualidade de intervenientes, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
<b>“Contratos de AFI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> por meio do qual será constituída a respectiva AFI sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive eventuais lotes em estoque, conforme mencionados nos Contratos de AFI.
<b>“Contratos de AFP”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Contrato de AFP (Reserva Sauípe); e  (ii) Contrato de AFP (Terra Dourada).
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) O Contrato de Cessão exclusivamente para os fins da Fiança, da Coobrigação pelas Cedentes e dos Fundos;  (ii) Contrato de CF;  (iii) Contratos de AFI; e  (iv) Contratos de AFP; e  (v) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe)”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência e/ou instrumento competente utilizado

	para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade (Garantia) pertencente ao Empreendimento (Reserva Sauípe), celebrados, ou a serem celebrados, entre a Reserva Sauípe e os respectivos Adquirentes das Unidades (Garantia), conforme devidamente identificados no Contrato de CF, os quais constituem os Direitos Creditórios (Reserva Sauípe).
<b>“Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada)”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escrituras de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade (Garantia) pertencente ao Empreendimento (Terra Dourada), celebrados, ou a serem celebrados, entre a Terra Dourada e os respectivos Adquirentes das Unidades (Garantia), conforme devidamente identificados no Contrato de CF, os quais constituem os Direitos Creditórios (Terra Dourada).
<b>“Contratos de Venda e Compra Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe); e (ii) Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada).
<b>“Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe)”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade Lastro pertencente ao Empreendimento (Reserva Sauípe), celebrados entre a Reserva Sauípe e os respectivos Adquirentes das Unidades (Lastro), conforme devidamente identificados no Anexo “ <u>Lista de Créditos Imobiliários</u> ” do Contrato de Cessão, os quais constituem os Créditos Imobiliários (Reserva Sauípe).
<b>“Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada)”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade Lastro pertencente ao Empreendimento (Terra Dourada), celebrados entre a Terra Dourada e os respectivos Adquirentes das Unidades (Lastro), conforme devidamente identificados no Anexo “ <u>Lista de Créditos Imobiliários</u> ” do Contrato de Cessão, os quais constituem os Créditos Imobiliários (Terra Dourada).
<b>“Contratos de Venda e Compra</b>	São, quando mencionados em conjunto:

<b>Lastro</b>	(i) Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe); e (ii) Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada).
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os Contratos de Venda e Compra Lastro e os Contratos de Venda e Compra Garantia, quando mencionados em conjunto.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coobrigação”</b>	A garantia fidejussória de coobrigação constituída pelas Cedentes, nos termos da Cláusula “ <u>Coobrigação</u> ” deste instrumento e do Contrato de Cessão.
<b>“Covenants”</b>	São os <i>covenants</i> estipuladas na cláusula “ <u>Covenants</u> ” do Contrato de Cessão, que devem ser respeitadas pelas Cedentes e Garantidores, conforme aplicável, durante a Operação, nos termos do Contrato de Cessão.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Créditos Imobiliários (Reserva Sauípe)”</b>	A totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades (Lastro) pelos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe), na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe), 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 previstos nos Contratos de Venda e Compra Lastro (Reserva Sauípe).

<p><b>“Créditos Imobiliários (Terra Dourada)”</b></p>	<p>A totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades (Lastro) pelos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada), na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada), 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 previstos nos Contratos de Venda e Compra Lastro (Terra Dourada).</p>
<p><b>“Créditos Imobiliários Elegíveis”</b></p>	<p>Os Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios referentes a Contratos de Venda e Compra devidamente celebrados e com documentação devidamente arquivada conforme atestado pelo Agente de Monitoramento e que observem os seguintes critérios, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) não tenham parcelas em aberto por período superior a 90 (noventa) dias; e</li> <li>(ii) quando o respectivo LTV for igual ou inferior a 80% (oitenta por cento).</li> </ul>
<p><b>“Créditos Imobiliários”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários (Reserva Sauípe); e</li> <li>(ii) Créditos Imobiliários (Terra Dourada).</li> </ul>
<p><b>“CRI em Circulação”</b></p>	<p>Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Securitizadora, as Cedentes e/ou qualquer Garantidor;</li> <li>(ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, das Cedentes, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</li> <li>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, das Cedentes e/ou de qualquer</li> </ul>

	<p>Garantidor da Securitizadora, das Cedentes, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, das Cedentes, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, das Cedentes, de qualquer Garantidor e/ou de sua(s) respectiva(s) Afiliada(s) (bem como respectivos cônjuges).</p>
<b>“CRI”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª (centésima décima) Emissão da Securitizadora, em Série Única, emitidos por meio deste instrumento.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulados no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelecem cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate compulsórios.
<b>“Data de Verificação”</b>	O dia 17 (dezessete) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização.
<b>“Demanda”</b>	A existência, propositura e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, pessoal ou real, perante ou

	por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte das Cedentes, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados no Contrato de Cessão.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Dia Útil”</b>	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Direitos Creditórios (Reserva Sauípe)”</b>	A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades (Garantia) pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe), na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe), 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 previstos nos Contratos de Venda e Compra Garantia (Reserva Sauípe).
<b>“Direitos Creditórios (Terra Dourada)”</b>	A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades (Garantia) pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada), na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada), 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 previstos nos Contratos de Venda e Compra Garantia (Terra Dourada).
<b>“Direitos Creditórios”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Direitos Creditórios (Reserva Sauípe); e  (ii) Direitos Creditórios (Terra Dourada).
<b>“Distribuições”</b>	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela respectiva Sociedade ao(s) respectivo(s) sócios (i.e., Garantidor AFP).
<b>“Documentos da Operação”</b>	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:  (i) Atos Societários;  (ii) Contrato de Cessão;  (iii) Escritura de Emissão de CCI;  (iv) Contratos de Garantia;  (v) Termo de Securitização;  (vi) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI;

	<p>(vii) Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável; e</p> <p>(viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p> <p>Os Documentos da Operação são todos devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
<b>“Emissão”</b>	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
<b>“Empreendimento (Reserva Sauípe)”</b>	O empreendimento imobiliário denominado “Reserva Sauípe” desenvolvido pela Reserva Sauípe.
<b>“Empreendimento (Terra Dourada)”</b>	O empreendimento imobiliário denominado “Terra Dourada” desenvolvido pela Terra Dourada.
<b>“Empreendimentos”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Empreendimento (Reserva Sauípe); e</p> <p>(ii) Empreendimento (Terra Dourada).</p>
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sobre o montante devido e não pago:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e</p> <p>(ii) Juros moratórios de 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.</p>
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, por meio do qual as CCI são emitidas.

<p><b>“Escriturador”</b></p>	<p>O <b>ITAÛ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI.</p>
<p><b>“Eventos de Recompra Compulsória”</b></p>	<p>São os eventos definidos na Cláusula <u>“Recompra Compulsória”</u> deste instrumento, cuja ocorrência poderá implicar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.</p>
<p><b>“Fiadora”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é a <b>Orion Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.</b>, sociedade com sede na Avenida Luis Viana Filho, n.º 13.223, Edifício Hangar Business Park, Torre 06, Sala 420, São Cristóvão, CEP 41.500-300, Salvador, BA, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.280.231/0001-71.</p>
<p><b>“Fiança”</b></p>	<p>A garantia fidejussória prestada pela Fiadora para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Fundo Ambiental”</b></p>	<p>O fundo a ser constituído no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a obrigações pecuniárias decorrentes de Demandas relacionadas aos Processos Ambientais durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo Ambiental”</u>.</p>
<p><b>“Fundo de Descasamento”</b></p>	<p>O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais descasamentos entre os montantes efetivamente recebidos a título de Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios e o montante devido para pagamento de cada PMT dos CRI decorrente da variação dos índices de correção monetária previstos nos respectivos Contratos de Venda e Compra, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão e refletidas na Cláusula <u>“Fundo de Descasamento”</u> deste instrumento.</p>
<p><b>“Fundo de Distratos”</b></p>	<p>O fundo a ser constituído no valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de eventuais distratos dos Contratos de Venda</p>

	e Compra pelos Adquirentes durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão e refletidas na Cláusula “ <u>Fundo de Distrato</u> ”.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo a ser constituído no valor de 2 (duas) vezes a maior parcela de juros do CRI, e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias das Cedentes e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão e refletidas na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
<b>“Fundos”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo Ambiental;  (ii) Fundo de Reserva;  (iii) Fundo de Distratos; e  (iv) Fundo de Descasamento.
<b>“Garantias”</b>	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (conforme aplicável). Para os fins deste instrumento, as Garantias são:  (i) Fiança;  (ii) Coobrigação;  (iii) AFI;  (iv) AFP;  (v) Fundos; e  (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída diretamente em favor da Securitizadora.
<b>“Garantidor AFI”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) identificada(s) como “Garantidores AFI” no Contrato de Cessão.
<b>“Garantidor AFP”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s)

	<p>pessoa(s) é(são) aquela(s) identificada(s) como “Garantidores AFP” no Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Garantidor CF”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) identificada(s) como “Garantidores CF” no Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Garantidores”</b></p>	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de coobrigadas ou garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Cedentes, para os fins dos Fundos e da Coobrigação;</li> <li>(ii) Fiadora;</li> <li>(iii) Garantidores AFI;</li> <li>(iv) Garantidores CF;</li> <li>(v) Garantidores AFP; e</li> <li>(vi) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<p><b>“IBGE”</b></p>	<p>O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>
<p><b>“Imóvel(is) Garantia”</b></p>	<p>O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da AFI, conforme identificado(s) nos Contratos de AFI.</p>
<p><b>“Integralização”</b></p>	<p>A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que deverá ocorrer em uma única tranche, de acordo com o disposto neste instrumento.</p>
<p><b>“Investidores Profissionais”</b></p>	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> <li>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que,</li> </ul>

	<p>adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<p><b>“Investidores Qualificados”</b></p>	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<p><b>“Investimentos Permitidos”</b></p>	<p>Os investimentos nos quais os recursos depositados na Conta Centralizadora (a título de Fundo de Reserva, Fundos de Distratos e Fundo de Descasamento) poderão ser aplicados a critério da Securizadora, mediante comunicação prévia e aceite das Cedentes acerca da opção de investimento a ser realizada, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de</p>

	acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, ou pelo Banco Fator; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios dos CRI, conforme descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 14.133, de 1º de abril de 2021; n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior ( <i>Foreign Corrupt Practices Act</i> ) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido ( <i>United Kingdom Bribery Act</i> ), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE ( <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ), de 1997.
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<b>“Lei 6.404”</b>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Liberação”</b>	É qualquer disponibilização de recursos de Integralização a uma Cedente.
<b>“Mês de Competência”</b>	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
<b>“Mês de Verificação”</b>	O mês da Data de Verificação.
<b>“Multa Indenizatória”</b>	A multa indenizatória, com caráter de indenização, que será equivalente ao valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela Remuneração, conforme disposto no Contrato de Cessão.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pelos Adquirentes nos respectivos Contratos de Venda e Compra Lastro, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, 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 previstos nos Contratos de Venda e Compra Lastro;</p> <p>(ii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de Encargos Moratórios, Valor de Recompra e/ou da Multa Indenizatória, nos termos deste instrumento;</p> <p>(iii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do</p>

	<p>Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iv) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer outro montante devido pelas Cedentes e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação, que não esteja abrangido em nenhuma das hipóteses anteriores;</p> <p>(vi) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo, mas não se limitando, aqueles incorridos para emissão e manutenção das CCI e dos CRI, que não tenham sido adimplidos pelas Cedentes e/ou Garantidores, conforme o caso;</p> <p>(vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários, que não esteja abrangido em nenhuma das hipóteses anteriores.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p>

	(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
<b>“Operação”</b>	A presente operação estruturada, que envolve a 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.
<b>“Opinião Legal”</b>	O parecer legal ( <i>legal opinion</i> ) preparado pelo assessor legal da Operação, endereçado à Securitizadora, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora.
<b>“Parte Relacionada”</b>	É, com relação a: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Detenha seu Controle;</li> <li>(b) Seja por ela Controlada;</li> <li>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</li> <li>(d) Seja com ela coligada;</li> </ul> </li> <li>(ii) Determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou</li> <li>(iii) Determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</li> </ul>
<b>“Partes”</b>	As partes signatárias do presente instrumento.
<b>“Participações”</b>	As quotas do capital social das Sociedades objeto da AFP, na proporção indicada no respectivo Contrato de AFP.

<p><b>“Patrimônio Separado”</b></p>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, 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, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários e as CCI;</li> <li>(ii) Garantias;</li> <li>(iii) Conta Centralizadora;</li> <li>(iv) Conta de Liquidação;</li> <li>(v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos; e</li> <li>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.</li> </ul>
<p><b>“Períodos de Capitalização”</b></p>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</li> <li>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</li> </ul> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
<p><b>“PMT”</b></p>	<p>A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista neste instrumento.</p>
<p><b>“Preço da Cessão”</b></p>	<p>O valor de R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais), ou o valor resultante da integralização dos CRI, aquele que for menor, devido pela Securitizadora às Cedentes em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do</p>

	<p>presente instrumento, sendo certo que o montante a ser pago a cada Cedente será equivalente aos seguintes percentuais:</p> <p>(i) 51,5% (cinquenta e um inteiros e cinco décimos por cento) à Reserva Sauípe; e</p> <p>(ii) 48,5% (quarenta e oito inteiros e cinco décimos por cento) à Terra Dourada.</p>
<p><b>“Preço de Integralização”</b></p>	<p>Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.</p>
<p><b>“Prêmio”</b></p>	<p>O prêmio a ser pago pelas Cedentes, a título de <i>break funding fee</i>, em caso de Recompra Facultativa, será equivalente a 2% (dois por cento) aplicado sobre o Valor de Recompra.</p>
<p><b>“Processos Ambientais”</b></p>	<p>Os seguintes processos ambientais:</p> <p><b>1. INQUÉRITO CIVIL Nº 167.9.32701/2018</b></p> <p>O inquérito civil instaurado pela Promotoria de Justiça Regional Especializada em Meio Ambiente da Mata de São João/BA apura a regularidade ambiental do empreendimento <b>Reserva do Sauípe</b>, especialmente quanto ao licenciamento, supressão de vegetação e ocupação de áreas ambientalmente protegidas. Desde 2018, a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S/A apresentou licenças e autorizações ambientais, ao passo que o <b>INEMA</b> informou a existência de requerimentos ainda em análise técnica, e o <b>IBAMA</b> comunicou a inexistência de requerimentos relacionados ao empreendimento. Parecer técnico posterior concluiu que o empreendimento avançou sobre Zona de Proteção Rigorosa (“<b>ZPR</b>”) sem autorização adequada e que as licenças não observaram integralmente os padrões legais, recomendando a suspensão das autorizações.</p> <p>Ao longo do procedimento, foram realizadas audiências, solicitadas complementações documentais e discutidas medidas de compensação ambiental. Em 2022, o <b>INEMA</b> aplicou multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por degradação ambiental, e foi lavrado o auto de infração por descumprimento de condicionantes. Apesar disso, houve retomada da análise de alvarás e licenças municipais, condicionada à regularização ambiental.</p> <p>Atualmente, o inquérito segue em andamento, com foco na</p>

valoração ambiental e na possível celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (“TAC”), em razão da supressão de vegetação de restinga, intervenções em **APP** e **ZPR**, implantação de estruturas sem autorização e apuração de eventual vantagem econômica obtida com a venda dos lotes. Não houve novas intimações formais ao empreendedor, mas há notícia de diligências técnicas recentes realizadas pelo Ministério Público no local.

## **2. PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 046.0541.2022.0032128-67 – AUTO DE INFRAÇÃO**

Trata-se de auto de infração ambiental lavrado pelo **INEMA** por suposta supressão de vegetação nativa em **APP** e área úmida, em desacordo com a ASV nº 16.690/2018, com aplicação de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

O processo administrativo foi iniciado em 18/11/2022. A notificação da lavratura do auto restou frustrada por via postal, com AR devolvido sem cumprimento, sendo realizada notificação por edital, sem apresentação de defesa pela autuada.

Em 2024, foi emitido parecer jurídico opinando pela homologação do auto de infração, o qual foi acatado. A notificação da homologação, novamente enviada por via postal, também retornou sem cumprimento, ensejando nova notificação por edital.

A autuada, OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., interpôs recurso administrativo, arguindo nulidade do processo por ausência de esgotamento das diligências de localização e, no mérito, inexistência de dano ambiental. O **INEMA** manifestou-se pelo desprovimento do recurso, com encaminhamento dos autos ao **CEPRAM**, órgão competente para julgamento.

Em 05/06/2024, foi determinado o envio do processo ao **CEPRAM**, sem novos andamentos até o momento.

## **3. AUTO DE INFRAÇÃO Nº 011/2023**

Trata-se de auto de infração lavrado em razão do alegado descumprimento das Condicionantes nº II e III da Licença de Alteração nº 002/2019, consistente, em síntese, na implantação de areia branca, pavimentação, equipamentos de lazer e introdução de espécie exótica na denominada Zona Úmida Norte, bem como no assoreamento de corpo hídrico, supressão de vegetação nativa e inserção de vegetação exótica em **APP** e em **ZPR** da Lagoa Grande Laguna.

Após a lavratura do auto de infração ambiental, a **Reserva Sauipe Empreendimento Imobiliário LTDA.** apresentou defesa administrativa sustentando a inexistência de descumprimento das

	<p>condicionantes, alegando que as áreas intervenientes não estavam legalmente protegidas, que as intervenções decorreram de licenciamento ambiental regular e que não houve supressão ou inserção indevida de vegetação em <b>APP</b>, <b>ZPR</b> ou Zona Úmida. Em 2024, foram juntados documentos complementares e requerido o sobrestamento do processo administrativo para acesso integral aos autos.</p> <p>Posteriormente, a <b>Reserva Sauípe Empreendimento Imobiliário LTDA</b> foi intimada a comprovar a execução de <b>PRAD</b> vinculado à Licença de Alteração nº 002/2019, apresentar novo <b>PRAD</b> para <b>APP</b> da Lagoa Grande e efetuar o pagamento de multa de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais), valor que foi depositado para viabilizar a interposição de recurso administrativo. O recurso alegou nulidade por cerceamento de defesa, inexistência de infração e atenuantes da penalidade, tendo sido reiterado após reuniões técnicas e apresentação de certificado de inexigibilidade de outorga emitido pelo <b>INEMA</b>.</p> <p>Em 21/03/2025, o <b>COMMAM</b> negou provimento ao recurso administrativo e determinou o cumprimento das penalidades. Em resposta, foi impetrado mandado de segurança (proc. nº 8001059-88.2025.8.05.0164), no qual foi concedida liminar para suspender a execução do <b>PRAD</b>, mantendo a controvérsia ambiental atualmente sob apreciação judicial.</p>
<p><b>“Razão de Garantia”</b></p>	<p>A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pelas Cedentes, nos termos da Cláusula <u>“Razão de Garantia”</u>. As regras de cálculo desta razão estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> do Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Recompra Compulsória”</b></p>	<p>A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários atribuída às Cedentes nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Recompra Facultativa”</b></p>	<p>A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários atribuída às Cedentes nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.</p>
<p><b>“Regime Fiduciário”</b></p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nas referidas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento, bem como sobre os rendimentos líquidos auferidos com os Investimentos Permitidos, após a instituição do regime fiduciário.</p>

<b>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</b>	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor na presente data.
<b>“Relatório da Securitizadora”</b>	O relatório mensal elaborado pela Securitizadora para entrega ao Agente de Monitoramento, contendo exclusivamente o valor do saldo dos Fundos do determinado mês, bem como o saldo devedor dos CRI, para que Agente de Monitoramento possa cumprir as respectivas funções estipuladas no Contrato de Cessão.
<b>“Relatório das Cedentes”</b>	Os relatórios mensais elaborados pelas Cedentes para entrega à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento (por meio de inclusão de dados no portal do referido agente), nos moldes do modelo constante do Contrato de Cessão, para que o Agente de Monitoramento possa cumprir as funções estipuladas neste instrumento, incluindo a preparação do Relatório de Monitoramento.
<b>“Relatório de Auditoria”</b>	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
<b>“Relatório de Monitoramento”</b>	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra, da Razão de Garantia, e demais informações previstas no Contrato de Cessão.
<b>“Relatórios”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Relatório das Cedentes;  (ii) Relatório da Securitizadora; e  (iii) Relatório de Monitoramento.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “ <u>Remuneração</u> ”.
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade,

	bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Reserva Sauípe”	A <b>Reserva Sauípe Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade com sede na Fazenda Sauípe 78023, s/n, Bairro Sauípe, CEP 48.282-970, Mata de São João, BA, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.657.151/0001-94.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Retenções”	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais) e para a constituição do(s) Fundo(s) (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição dos Fundos).
“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Distribuidora”	A <b>Habitasec</b> .
“Sociedades”	As sociedades cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, as Sociedades são aquelas identificadas no Contrato de Cessão como “Sociedades”.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Terra Dourada”	A <b>Terra Dourada Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade com sede na Rua Marlim Branco, s/n, Condomínio Centro Comercial Nascente do Capivara, Loja 16, Bairro Parque Nascente do Rio Capivara, CEP 42.801-105, Camaçari, BA, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.189.511/0001-04.

<b>“Titulares dos CRI”</b>	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Unidades (Garantia)”</b>	<p>São todos os lotes de terreno dos Imóveis Garantia pertencentes aos Empreendimentos, que não sejam Unidades (Lastro), os quais foram ou serão comercializados por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra Garantia, conforme descritos e caracterizados no Contrato de CF.</p> <p>Esta definição engloba os lotes de terreno que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) já foram comercializados e não foram incluídos entre os Unidades (Lastro);</li> <li>(ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; e/ou</li> <li>(iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra Lastro e/ou dos Contratos de Venda e Compra Garantia já celebrados e vigentes.</li> </ul>
<b>“Unidades (Lastro)”</b>	São os lotes de terreno dos Imóveis Garantia pertencentes aos Empreendimentos, os quais foram comercializados pelas Cedentes por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra Lastro, conforme descritos e caracterizados no Anexo <u>“Lista de Créditos Imobiliários”</u> do Contrato de Cessão.
<b>“Unidades”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Unidades (Lastro); e</li> <li>(ii) Unidades (Garantia).</li> </ul>
<b>“Valor das Despesas Iniciais”</b>	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
<b>“Valor de Constituição do Fundo Ambiental”</b>	O valor necessário para constituição do Fundo Ambiental, o qual é equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Descasamento”</b>	O valor necessário para constituição do Fundo de Descasamento, o qual é equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Distratos”</b>	O valor necessário para constituição do Fundo de Distratos, o qual é equivalente a R\$ 150.000,00 (centro e cinquenta mil reais).
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente a R\$ 423.763,46 (quatrocentos e vinte e três mil,

<b>Reserva”</b>	setecentos e sessenta e três reais e quarenta e seis centavos).
<b>“Valor de Recompra”</b>	O valor correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários objeto de Recompra Compulsória ou de Recompra Facultativa, conforme o caso, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra, a ser calculado conforme previsto no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”. Na hipótese de Recompra Facultativa, o Valor de Recompra deverá, ainda, ser acrescido do Prêmio.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente a 2 (duas) vezes o valor da maior PMT.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.

3. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

## Seção Considerações Preliminares

- (A)** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários e nas CCI, por meio deste instrumento; e
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

## Seção Cláusulas

### Capítulo Aprovação e Emissão

- 1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 0.904.656/23-8.
- 1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

### Capítulo Objeto e Créditos Imobiliários

- 2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.
- 2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, ações e prerrogativas das Cedentes no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra Lastro para a Securitizadora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão será realizado pela Securitizadora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste instrumento.

2.4. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

2.5. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.6.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7.4. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários cabem às Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, entretanto, a Securitizadora poderá decidir assumir esta cobrança nos termos do referido instrumento.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão

das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são pulverizados nos Adquirentes.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI:* Securitizadora;
- (ii) *Devedores dos Créditos Imobiliários:* os Adquirentes;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados:* o(s) Imóvel(is) identificado(s) nos Contratos de Venda e Compra Lastro;
- (iv) *RGI em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s):* os RGI identificados nos Contratos de Venda e Compra Lastro;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) nos Contratos de Venda e Compra Lastro;
- (vi) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 20.650.321,61 (vinte milhões, seiscentos e cinquenta mil e trezentos e vinte e um reais e sessenta e um centavos), observado o disposto no Contrato de Cessão, sendo:
  - (a) R\$10.592.016,98 (dez milhões, quinhentos e noventa e dois mil e dezesseis reais e noventa e oito centavos) referentes aos Créditos Imobiliários (Reserva Sauípe); e
  - (b) R\$ 10.058.304,63 (dez milhões, cinquenta e oito mil, trezentos e quatro reais e sessenta e três centavos) referentes aos Créditos Imobiliários (Terra Dourada);
- (vii) *Atualização Monetária:* os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente conforme os índices previstos nos Contratos de Venda e Compra (Lastro);
- (viii) *Titularidade dos Créditos Imobiliários:* a Securitizadora é titular dos Créditos Imobiliários, adquiridos por meio do Contrato de Cessão;

- (ix) *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado:* os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nos Adquirentes;
- (x) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos:* o Contrato de Cessão será registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão; e
- (xi) *Local de Pagamento:* exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.11. Disponibilização de Recursos às Cedentes. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) serão depositados na Conta Centralizadora, e, então, após os descontos das Retenções (conforme aplicáveis), utilizados para realizar o pagamento do Preço de Cessão às Cedentes, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.11.1. As parcelas do Preço de Cessão somente serão pagas às Cedentes quando do integral e cumulativo cumprimento das condições precedentes estipuladas no Contrato de Cessão e na Cláusula “Condições Precedentes de Integralização” do presente instrumento (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso).

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão às Cedentes, com a finalidade de adquirir as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Não será necessária a comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem, pois decorrem de contratos ativos de venda e compra, regidos nos termos da Resolução CVM 60, e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

## Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI
<b>Emissão</b>	110ª
<b>Série</b>	Única
<b>Quantidade de CRI</b>	20.500 (vinte mil e quinhentas) unidades
<b>Valor Global dos CRI</b>	R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais)
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
<b>Data de Emissão</b>	22/12/2025
<b>Data de Vencimento</b>	29/12/2037
<b>Prazo da Emissão</b>	4.390 (quatro mil e trezentos e noventa) dias corridos contados da Data de Emissão.
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP
<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural
<b>Juros Remuneratórios</b>	12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Atualização</b>	Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação positiva do IPCA.

<b>Monetária</b>	
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	28/01/2026
<b>Subordinação</b>	Não
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Adquirentes ou pelas Cedentes e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios previstos no Contrato de Cessão, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<p><b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria das Unidades (Lastro), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos respectivos Adquirentes.</p> <p><b>Tipo de Segmento.</b> As Unidades (Lastro) enquadra-se nos segmentos “Loteamento”, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “g” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p><b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados dos Contratos de Venda e Compra Lastro, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

## Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária será realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

- 4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:
- a. Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
  - b. A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
  - c. Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
  - d. Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
  - e. Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
  - f. Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pela Emissora e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. Registro da Oferta na ANBIMA. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.

4.8. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem 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. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.9. Restrições de Negociação. Nos termos do artigo 43-A, parágrafo 2º, II, da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas entre Investidores Profissionais.

4.10. Formador de Mercado. Para fins do Código ANBIMA, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

## **Capítulo Subscrição e Integralização**

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da assinatura e celebração do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2. Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, na(s) respectiva(s) Data(s) de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como compromisso de investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

5.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

5.2.2. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.2.3. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores de uma mesma série em cada data de integralização.

5.5. Condições Precedentes de Integralização. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições e das condições previstas no Anexo “Condições Precedentes” do Contrato de Cessão:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI), sendo certo que, para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas partes e verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital

ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

- (ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, por meio do Relatório de Auditoria;
- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (*legal opinion*) preparada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (iv) Emissão da totalidade dos CRI;
- (v) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais das Cedentes e/ou Fiadora, que possam afetar a Emissão dos CRI, exceto se justificado pelas Cedentes e/ou Fiadora e previamente aprovado pela Securitizadora;
- (vi) Não ocorrência de qualquer evento que caracterize um Evento de Recompra;
- (vii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que proporcionam às Cedentes e/ou Fiadora condição fundamental de funcionamento;
- (viii) Cumprimento pelas Cedentes e/ou Fiadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras relativas ao chamado “período de silêncio”, conforme disposto, especialmente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 160 relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste instrumento previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (ix) Cumprimento, pelas Cedentes e/ou Fiadora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;
- (x) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela pelas Cedentes e/ou Fiadora;

- (xi) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;
- (xii) Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da Emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xiii) Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
- (xiv) Protocolo dos Atos Societários nas Juntas Comerciais competentes; e
- (xv) Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM.

### **Capítulo Remuneração, Amortização e Resgate**

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista nos referidos cronogramas (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos.

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI) ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso), com todo e qualquer recurso recebido pela Securitizadora oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, de pagamento de Multa Indenizatória, de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários e excussão/execução das Garantias, observada a Cascata de Pagamentos, sendo certo que os pagamentos aos Titulares dos CRI referentes às amortizações ordinárias, amortizações

extraordinárias e resgates antecipados somente serão efetuados após o recebimento pela Securitizadora dos correspondentes recursos devidos pelos Adquirentes, pelas Cedentes e/ou pelos Garantidores.

6.6.1. Os CRI serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nas Cláusulas “Recompra Compulsória”, “Recompra Facultativa” e “Multa Indenizatória” deste instrumento.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo Mês de Competência em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive suas Antecipações, serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no Mês de Verificação, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora, mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI.

6.7.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.7.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.8. Pagamentos dos CRI. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.8.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8.2. Caso as Cedentes não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas

da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

6.8.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates ou amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## **Capítulo** **Cascata de Pagamentos**

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado Mês de Competência, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados no respectivo Mês de Verificação, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, na seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;
- (iv) Pagamento da parcela de amortização ordinária dos CRI imediatamente vincenda;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (vi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para amortização extraordinária compulsória dos CRI.

## **Capítulo** **Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória**

8.1. Recompra Compulsória. As Cedentes estarão obrigadas a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia:

### *Obrigações da Operação*

- (i) Descumprimento, pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, conforme a eles aplicável, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, conforme a eles aplicável no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) dias contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida;

#### *Crédito*

- (iii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência das Cedentes, da Fiadora e/ou do Garantidor OR ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência das Cedentes, da Fiadora e/ou do Garantidor OR, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face das Cedentes, da Fiadora e/ou do Garantidor OR e não elidido no prazo legal; (d) propositura pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (iv) Protesto de títulos contra as Cedentes e/ou Fiadora, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção de crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (v) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Cedentes e/ou pela Fiadora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Cedentes e/ou pela Fiadora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, a ser consultado no SERASA ou constatado por qualquer outro meio, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se comprovado, no prazo de cura contratual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, o que foi maior, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado,

ou ainda, no prazo de cura contratual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, o que for maior, tenha sido obtida decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, a Recompra Compulsória passará imediatamente a ser obrigatória;

- (vi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo(s) de propriedade das Cedentes e/ou da Fiadora, a posse, direta ou indireta, das Cedentes e/ou da Fiadora, ou, ainda, afete ou possa afetar os Empreendimentos, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que, a critério dos Titulares dos CRI (mas sempre de forma justificada e razoável), afete ou possa afetar a capacidade das Cedentes e/ou da Fiadora de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;
- (vii) Recebimento, pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, conforme aplicável, de valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (viii) Caso as Cedentes celebrem qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais sem a prévia e expressa autorização dos Titulares dos CRI;

#### *Garantias*

- (ix) Não regularização pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR dos arquivamentos, registros e averbações de qualquer Documento da Operação perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou juntas comerciais competentes, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, observados os prazos de prorrogação, conforme aplicável, dentro do prazo estipulado na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Contrato de Cessão;
- (x) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e novos bens a serem dados em substituição não sejam apresentados pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, conforme o caso, aos Titulares dos CRI no prazo de 30 (trinta) dias a contar da ciência da inviabilidade da Garantia;

- (xi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos exigidos neste instrumento, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contatos do recebimento da respectiva notificação;

#### ***Societário***

- (xii) Transformação do tipo societário das Cedentes, da Fiadora e/ou alteração substancial no objeto social das Cedentes e/ou da Fiadora, que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Cedentes e/ou pela Fiadora, sem a prévia notificação e ausência de oposição justificada dos Titulares dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (xiii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, das Cedentes e/ou da Fiadora, conforme o caso, exceto se previamente aprovada ou mantendo o mesmo grupo controlador final;
- (xiv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Cedentes e/ou a Fiadora sem que haja prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI para esse fim, exceto se a cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações ocorrer dentro do próprio grupo econômico das Cedentes e Fiadora;
- (xv) Redução de capital social das Cedentes e/ou da Fiadora que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xvi) Resgate ou amortização de quotas e/ou ações, pagamento pelas Cedentes de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio (exceto os dividendos obrigatórios por lei e/ou os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

#### ***Formalização***

- (xvii) Caso este instrumento e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexecutáveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;
- (xviii) Fornecimento pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de forma dolosa ou com intenção de induzir a erro, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que, se fossem do conhecimento dos Titulares dos CRI pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do CRI;

- (xix) Se este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial, pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação e/ou (b) caso o presente instrumento seja revogado, anulado, rescindido, declarado nulo, inválido, inexecutável ou deixar de estar em pleno efeito e vigor, sem que tal fato seja remediado pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência do respectivo evento;
- (xx) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Cedentes, pela Fiadora e/ou pelo Garantidor OR em qualquer um dos Documentos da Operação, desde que não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação da referida comprovação;

#### *Atividades das Cedentes e Fiadora*

- (xxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades das Cedentes e/ou da Fiadora, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Cedentes e/ou a Fiadora, conforme o caso, comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

#### *Processos Judiciais, Administrativos e Arbitrais*

- (xxii) Existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) contra as Cedentes e/ou a Fiadora, ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento razoável e justificável do Titular dos CRI, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes e/ou pela Fiadora, exceto por aquelas questionadas, de boa-fé, nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante;

#### *Compliance*

- (xxiii) Descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, em virtude da prática de atos de corrupção e/ou lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, aplicáveis às atividades das Cedentes e/ou Fiadora (incluindo Controladoras, Controladas e seus Representantes, no exercício de suas funções);

- (xxiv) Existência contra as Cedentes e/ou a Fiadora (incluindo seus controladores e controladas e seus Representantes, no exercício de suas funções), conforme aplicável, decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, exceto aqueles já existentes na presente data, a saber: (a) Termo de Autocomposição assinado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo, o Município de São Paulo e a Odebrecht S.A., no dia 7 de dezembro de 2017, (b) Acordo de Leniência assinado entre a Advocacia Geral da União, a Controladoria Geral da União e a Odebrecht S.A., no dia 9 de julho de 2018; e (c) Acordo de Leniência assinado entre o Ministério Público Federal e a Odebrecht S.A., no dia 1º de dezembro de 2016, que abrange as empresas do grupo econômico da Novonor (do qual as Cedentes e a Fiadora fazem parte), exceto a Braskem;
- (xxv) Existência de qualquer decisão contra as Cedentes e/ou a Fiadora, em procedimento administrativo que enseje a imputação de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial de 1ª instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção, exceto se dentro de 60 (sessenta) dias referida decisão for revertida por outra decisão judicial ou administrativa;

#### *Gerais*

- (xxvi) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Cedentes e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxvii) Constituição, direta ou indiretamente, de qualquer Ônus sobre Garantias (que não sejam decorrentes da Operação), sobre quaisquer das obrigações das Cedentes, da Fiadora e/ou do Garantidor OR, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanada em até 15 (quinze) dias corridos contados da notificação da constatação da referida constituição;
- (xxviii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; e/ou
- (xxix) Caso (a) não sejam enviados à Securitizadora, as certidões abaixo elencadas, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados a partir da presente data, prorrogável automaticamente por igual período, desde que seja comprovado pelas Cedentes a realização das diligências necessárias para emissão das respectivas certidões, extratos e/ou documentos listados abaixo; e/ou (b) após a análise dos referidos documentos não tenha sido considerada satisfatória:
- a. Extratos dos débitos tributários relativos ao exercício de 2023 referentes ao Empreendimento (Terra Dourada);

- b. Certidão negativa de débitos imobiliários relativa ao Imóvel Garantia do Empreendimento (Terra Dourada) objeto da AFI;
- c. Extrato da totalidade dos débitos condominiais relativos à Reserva Sauípe;
- d. Certidões emitidas pelos cartórios de protestos competentes referentes à Terra Dourada;
- e. Extrato dos débitos mobiliários em aberto perante a municipalidade referentes à Terra Dourada;
- f. Certidão negativa de débitos tributários mobiliários expedida pela Municipalidade referentes à Reserva Sauípe;
- g. Certidões emitidas pelos cartórios de protestos competentes referente à OR;
- h. Extrato completo dos débitos perante a Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional referente à OR;
- i. Relatórios acerca dos processos que ensejaram a inscrição da OR no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT) referente à OR;
- j. Certidão de feitos cíveis (e-saj) emitida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, referente à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.758.695/0001-87;
- k. Certidões de Justiça Federal da Bahia (1ª e 2ª instâncias) abrangendo feitos criminais, referente à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.758.695/0001-87;
- l. Certidões emitidas pelos cartórios de protestos competentes (Camaçari/BA), referente à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.758.695/0001-87;
- m. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários expedida pela Prefeitura Municipal de Camaçari/BA, referente à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.758.695/0001-87; e
- n. Certidão Negativa de Inquérito Civil e Infração Ambiental emitido pelo Ministério Público Estadual – Bahia, referente à Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 08.758.695/0001-87.

8.1.1. As Cedentes e/ou a Fiadora deverão comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis

contados da sua ocorrência. O descumprimento dessa obrigação de notificar não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos Documentos da Operação, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário.

8.1.2. Na ocorrência dos eventos de Recompra Compulsória, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do descumprimento ou do prazo de cura, se houver, sem que a irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora **não** poderá exigir a Recompra Compulsória na impossibilidade de realização da Assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação. O quórum e regras para decretar a realização da Recompra Compulsória serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

8.1.3. Na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória alcançará a totalidade dos Créditos Imobiliários, salvo se deliberado de forma diversa pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

8.1.4. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, as Cedentes ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de simples notificação por escrito pela Securitizadora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra, desde que seja calculado conforme previsto neste instrumento e no Contrato de Cessão.

8.1.5. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória pelas Cedentes no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

8.1.6. O acompanhamento dos eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora.

8.2. Recompra Facultativa. A qualquer tempo, será facultado às Cedentes realizar a Recompra Facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, desde que sejam observadas as regras estipuladas a esse respeito no Contrato de Cessão.

8.3. Valor de Recompra. Em razão da ocorrência de (i) um evento de Recompra Compulsória; ou (ii) decisão, pelas Cedentes, de realizar a Recompra Facultativa; as Cedentes ficarão obrigadas a recomprar os Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), de forma total ou parcial, conforme aplicável, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra, na Conta Centralizadora.

8.3.1. O Prêmio será devido na hipótese de Recompra Facultativa, de forma que, nesses casos, o valor a ser pago, nos termos acima, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio.

8.3.2. O Prêmio **não** será devido nas hipóteses de (i) Recompra Compulsória, de Multa Indenizatória, de amortização extraordinária compulsória ou amortização ordinária dos CRI previstas na Cascata de Pagamentos; e/ou (ii) quando o saldo devedor dos CRI foi igual ou inferior ao valor equivalente a 15% (quinze por cento) do valor de emissão dos CRI.

8.4. Multa Indenizatória. As Cedentes responderão pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que as Cedentes pagarão à Securitizadora, a Multa Indenizatória caso a Recompra Compulsória não possa ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo, Multa Indenizatória essa prevista no Contrato de Cessão, nos mesmos termos, condições e base de cálculo ali estabelecidos.

8.5. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes se obrigaram, nos termos do Contrato de Cessão, desde logo, em caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória e o seu valor não poderá ser, em nenhuma hipótese, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.

8.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do envio, pela Securitizadora, de simples notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência do evento de Multa Indenizatória.

8.5.2. Após a evidência de pagamento da Multa Indenizatória, a Securitizadora deverá aplicar os recursos de acordo com a Cascata de Pagamentos, inclusive promovendo a amortização extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado dos CRI, então, a Securitizadora deverá retroceder os Créditos Imobiliários aplicáveis, no estado em que estiverem, às Cedentes que, nessa hipótese, deve adquirir compulsoriamente os respectivos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular dos respectivos Créditos Imobiliários.

## Capítulo Despesas

9.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades das Cedentes e, portanto, são de responsabilidade destas, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento a esse respeito.

9.2. Responsabilidade do Patrimônio Separado. A Securitizadora se obriga, com os recursos do Patrimônio Separado, a arcar com todas as Despesas da Operação, sem prejuízo da responsabilidade das Cedentes prevista nos termos do Contrato de Cessão, observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

9.2.1. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

9.2.4. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora 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 mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas poderão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, caso não sejam pagas pelas Cedentes (parte obrigada por tais pagamentos), e desde que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia assim deliberem.

9.2.5. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Cedentes quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Contrato de Cessão.

9.3.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, 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 insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

9.4. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

9.4.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos descontados sobre os primeiros recursos de Integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora.

9.4.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pelas Cedentes e/ou pelos Garantidores.

9.4.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Valores dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios (bem como relativos às Garantias) depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) As Cedentes, com recursos próprios; e
- (iii) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

9.4.4. Em razão do disposto acima, caso os valores dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios sejam insuficientes e as Cedentes não efetuem diretamente tais pagamentos, nos termos previstos no Contrato de Cessão, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pelas Cedentes nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

9.4.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia convocada para este fim.

9.4.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Cedentes e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

9.4.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, conforme aprovado em Assembleia, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

9.4.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida das Cedentes no âmbito dos Documentos da Operação.

9.4.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de resgate ou amortização extraordinária dos CRIs e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelas Cedentes. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, indicados pelos Titulares de CRI, sendo escolhido aquele com a melhor precificação.

9.5. Reembolso de Despesas. As Cedentes deverão reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação às Cedentes.

9.5.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora às Cedentes, nesse sentido, ensejará a incidência dos Encargos Moratórios previstos no Contrato de Cessão, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária das Cedentes desde que não efetuado o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis.

9.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

9.5.3. Na hipótese de eventual inadimplência das Cedentes, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pelas Cedentes.

## Capítulo Garantias

10.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

10.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

10.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

10.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

10.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no Contrato de Cessão e no respectivo Contrato de Garantia.

10.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

10.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das Cedentes e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, permanecendo a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

10.2.7. Em caso de Recompra Compulsória e/ou Multa Indenizatória sem o pagamento correspondente aos Titulares dos CRI, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação aplicáveis e, ainda, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.2.8. Nos termos do Contrato de Cessão, ficou certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

10.2.9. As Cedentes, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, no Contrato de Cessão, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a

Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

10.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

10.2.12. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Cedentes e/ou dos Garantidores, conforme aplicável no âmbito da Operação, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.3. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil e do Contrato de Cessão, as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

10.3.1. As Cedentes estarão coobrigadas em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, durante todo o prazo da Operação, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, respondendo solidariamente com os respectivos Adquirentes em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

10.3.2. As Cedentes poderão ser demandadas até o cumprimento total e integral das obrigações coobrigadas, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir qualquer obrigação em relação à Coobrigação, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

10.3.3. Nos termos da Coobrigação, as Cedentes renunciam, neste ato, expressamente ao previsto no artigo 130, incisos II e III, do Código de Processo Civil

10.4. Fiança. A Fiadora comparecerá à Operação para prestar a Fiança, na condição de coobrigada, solidariamente com as Cedentes, por todas as Obrigações Garantidas.

10.4.1. A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, 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 Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão inadimplidas.

10.4.2. As obrigações decorrentes do Contrato de Cessão serão cumpridas pela Fiadora mesmo que o adimplemento destas não seja exigível das Cedentes em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo as Cedentes.

10.4.3. A Fiança prestada nos termos do Contrato de Cessão considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao mesmo grupo econômico das Cedentes, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

10.4.4. A Fiadora poderá ser demandada uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

10.4.5. A Fiadora renuncia expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

10.4.6. A Fiadora declara, nos termos do Contrato de Cessão, estar devidamente autorizada a constituir a Fiança de que trata o referido instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Contrato de Cessão venha a ser executado.

10.4.7. A Fiadora reconhece, nos termos do Contrato de Cessão, que:

- (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial das Cedentes não implicará novação ou alteração de suas obrigações no Contrato de Cessão e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no Contrato de Cessão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e
- (iii) após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra as Cedentes na recuperação judicial destas últimas e se sujeitar a eventual plano de recuperação das Cedentes, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

10.4.8. A Fiança extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pela Fiadora, na condição de coobrigada solidariamente com as Cedentes, esta somente poderá, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra as Cedentes, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

10.5. Alienação Fiduciária de Imóveis. A operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos dos Contratos de AFI.

10.5.1. O Contrato de AFI foi celebrado nesta data e deverá ser protocolado e registrado no prazo previsto no respectivo Contrato de AFI.

10.5.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Cedentes se obrigaram a constituir a AFI sobre as respectivas Unidades (Lastro) que venham a ser distratadas ao longo da Operação e que não sejam revendidas em até 6 (seis) meses contados da data do distrato, cuja verificação será realizada semestralmente pela Securitizadora por meio do recebimento do Relatório de Monitoramento.

10.5.2.1. Para fins do disposto acima, uma vez atingido o prazo de 6 (seis) meses sem que a revenda tenha sido devidamente formalizada, as Partes deverão celebrar e averbar no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme previsto no Contrato de Cessão, um aditamento ao Contrato de AFI, substancialmente nos moldes do Anexo “Modelo de Aditamento ao Contrato de AFI” constante no Contrato de AFI, e deverão observar os prazos para protocolo e averbação ali estabelecidos.

10.5.2.2. Caso o Cartório de Registro de Imóveis competente solicite a formalização de um novo instrumento de alienação fiduciária de imóveis, para formalização da obrigação prevista na Cláusula 10.5.2.1, acima, as Partes deverão celebrar e registrar o respectivo instrumento no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da exigência ou solicitação do respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

10.5.3. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irreatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão de uma AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do Imóvel Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo Garantidor AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que as Cedentes seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

10.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF (ou da implementação de eventual condição suspensiva prevista no Contrato de CF, se aplicável), os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, para que sejam aplicados, pela Securitizadora, de acordo com a Cláusula “Cascata de Pagamentos”.

10.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente - ou recebido pelas Cedentes/Garantidores - , em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, conforme o caso, as Cedentes e o respectivo Garantidor se obrigam a repassar os

referidos recursos à Conta Centralizadora, conforme o caso, conforme procedimento previsto no Contrato de Cessão.

10.6.3. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia, conforme procedimento previsto no Contrato de Cessão.

10.7. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pelas AFP, nos termos dos Contratos de AFP, observado o disposto abaixo.

10.7.1. A partir da data de celebração dos Contratos de AFP, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, se e quando existentes, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora.

10.7.2. Caso quaisquer recursos oriundos de Distribuições sejam direcionados ao Garantidor AFP, em conta diversa da Conta Centralizadora, as Cedentes e o Garantidor AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Securizadora, conforme procedimento previsto no Contrato de Cessão.

10.7.3. A partir da celebração do Contrato de AFP e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto do Garantidor AFP deverão observar o quanto disposto no Contrato de AFP.

10.8. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação. As regras aplicáveis a cada Fundo estão estipuladas no Contrato de Cessão, bem como nas cláusulas abaixo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

10.8.1. As Cedentes e os Garantidores, conforme aplicável, não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

10.8.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos nos Documentos da Operação, e exclusivamente por decisão da Securizadora, de forma que as Cedentes e Garantidores, conforme aplicável, não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

10.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

10.8.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações das Cedentes e dos Garantidores em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

10.9. Fundo de Reserva. As Cedentes se obrigaram, por meio do Contrato de Cessão, a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos oriundos da Integralização depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes.

10.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Cedentes e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.9.2. Após a Integralização, caso seja verificado, a qualquer tempo durante a Operação, que o Fundo de Reserva esteja com recursos iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos e, caso estes sejam insuficientes para tanto, por aporte direto das Cedentes, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

10.9.3. A recomposição pelas Cedentes acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora às Cedentes.

10.9.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Cedentes e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Contrato de Cessão.

10.10. Fundo de Descasamento. As Cedentes se obrigaram a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Descasamento, o que será feito com recursos oriundos da Integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Descasamento, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Descasamento pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes.

10.10.1. Os recursos do Fundo de Descasamento serão utilizados pela Securitizadora para cobrir, anualmente, o eventual descasamento entre os montantes recebidos a título de Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios e o montante devido para pagamento de cada PMT dos CRI, conforme previstos nos Documentos da Operação.

10.10.2. Após a Integralização, caso seja verificado, a qualquer tempo durante a Operação, que todos os recursos inicialmente depositados no Fundo de Descasamento foram exauridos, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem a respeito de eventual aporte adicional pelas Cedentes e/ou Fiadora.

10.11. **Fundo de Distratos.** As Cedentes se obrigaram a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Distratos, o que será feito com recursos oriundos da Integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Distratos, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Distratos pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes.

10.11.1. Os recursos do Fundo de Distratos serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento de eventuais distratos dos Contratos de Venda e Compra pelos Adquirentes durante a Operação.

10.11.2. Após a Integralização, caso seja verificado, a qualquer tempo durante a Operação, que todos os recursos inicialmente depositados no Fundo de Distratos foram exauridos, as Cedentes não terão qualquer obrigação de recomposição do referido Fundo e, na hipótese de haver distratos de quaisquer Unidades, arcarão integralmente com os custos a eles associados..

10.12. **Fundo Ambiental.** As Cedentes ficam obrigadas a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo Ambiental, que será formado com recursos oriundos da Integralização dos CRI mediante a retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo Ambiental.

10.12.1. Os recursos do Fundo Ambiental poderão ser utilizados pela Securitizadora para o pagamento de valores exigíveis em caráter definitivo, assim entendidos aqueles cujo pagamento não esteja suspenso por decisão administrativa ou judicial, decorrentes de Demandas relacionadas a Processos Ambientais relativos aos Empreendimentos, desde que atribuíveis às Cedentes e/ou aos Garantidores, conforme o caso, que venham a afetar, diretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos vinculados à Operação, durante a sua vigência.

10.12.2. Caso os Processos Ambientais sejam definitiva e permanentemente arquivados, julgados improcedentes ou revertidos a favor das Cedentes e/ou dos Garantidores, em caráter definitivo, conforme devidamente comprovado à Securitizadora, o saldo então existente no Fundo Ambiental deverá ser liberado para as Contas das Cedentes, nos termos previstos neste Contrato.

## **Capítulo** **Razão de Garantia e Covenants**

11.1. **Razão de Garantia.** A todo tempo, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Cedentes deverão assegurar que o somatório (i) do valor nominal do fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela Taxa de Remuneração dos CRI, dividido por 1,30 (um inteiro e trinta centésimos); e (ii) do valor total das Unidades (Garantia) dividido por 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos); corresponderá a, no mínimo, 100% (cem por cento).

11.2. **Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia.** A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, de acordo com as fórmulas previstas no Anexo “**Fórmulas**” do Contrato de Cessão. Essa verificação será feita ao menos uma vez por Mês de Verificação, na respectiva Data de

Verificação, sempre com base em um Relatório de Monitoramento relativo ao Mês de Competência, sendo certo que a primeira Data de Verificação será no dia 19 de janeiro de 2026.

11.3. Descumprimento da Razão de Garantia. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento de qualquer Razão de Garantia, (i) a Securitizadora utilizará os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, de acordo com a Cascata de Pagamentos, para realizar a amortização extraordinária dos CRI em montante necessário para que a Razão de Garantia seja restabelecida; ou (ii) caso, não haja recursos suficientes para a amortização extraordinária dos CRI, a Securitizadora notificará as Cedentes e os Garantidores, conforme aplicável, para que realizem o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor dos CRI em montante suficiente para restabelecer integralmente a Razão de Garantia.

11.3.1. A recomposição prevista acima deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

11.3.2. O descumprimento da obrigação de reestabelecimento acima prevista será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará as Cedentes e os Garantidores, conforme aplicável, às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento e no Contrato de Cessão.

11.4. Covenants. As Cedentes e a Fiadora deverão assegurar, conforme o caso, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os *Covenants* estabelecidos no Contrato de Cessão sejam respeitados.

11.5. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* referidos acima, em cada Data de Verificação (sempre quando tal *Covenant* seja passível de verificação mensal), com base no Relatório das Cedentes e no Relatório de Monitoramento (sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento), nos termos do Contrato de Cessão.

11.5.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório das Cedentes e no Relatório de Monitoramento.

11.6. Relatórios. Nos termos do Contrato de Cessão, a verificação e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios serão feitos pelo Agente de Monitoramento, e a verificação e o acompanhamento dos *Covenants* e da Razão de Garantia serão feitos pela Securitizadora, com base nos Relatórios aplicáveis.

11.6.1. O Agente de Monitoramento emitirá o Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, e realizará o acompanhamento dos *Covenants*, com base no Relatório de Monitoramento e nos Relatórios das Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

## Capítulo Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de junho de 2026.

12.4.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.4.3. Caso seja verificada a insolvência com relação às obrigações assumidas neste instrumento, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.4. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.5. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com os Investimentos Permitidos disponíveis, sem necessidade de autorização prévia dos Titulares dos CRI ou das Cedentes, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

12.5.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora.

12.5.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

12.5.3. A Securitizadora deverá encaminhar mensalmente, sempre na respectiva Data de Verificação (ou, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de solicitação feita nesse sentido), aos Titulares dos CRI e as Cedentes, por meio eletrônico ou outro meio previamente acordado, relatório detalhado ou extrato bancário contendo todas as informações relativas aos Investimentos Permitidos, incluindo, mas não se limitando a: (a) identificação das instituições em que os recursos estão depositados; (b) tipo e classificação dos ativos financeiros; (c) prazos, rentabilidades e eventuais vencimentos; (d) movimentações ocorridas no período; e (e) qualquer outra informação relevante que permita o adequado acompanhamento da alocação e da segurança dos recursos vinculados à Operação.

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não

o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou II – caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, os prestadores de serviços desta emissão não estarão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;

- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios são atividades que seguirão sendo realizadas pelas Cedentes, entretanto, a Securitizadora poderá decidir assumir esta cobrança nos termos do Contrato de Cessão; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Securitizadora. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado ou a Substituição da Securitizadora:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, será aplicado o disposto na Cláusula “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Securitizadora”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência de valores dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios e inadimplência das Cedentes, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.1.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Cedentes e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada, em primeira convocação, no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.8.7. A deliberação acerca da liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.8. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.9. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.10. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.8.11. As hipóteses previstas na Cláusula 12.8 não são exaustivas, de forma que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia poderão, a qualquer momento e independentemente de qualquer justificativa, deliberar acerca da liquidação do Patrimônio Separado ou substituição dos prestadores de serviços da Emissão, inclusive, mas não apenas a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Agente de Monitoramento, entre outros.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

## **Capítulo Securitizadora**

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras devidamente auditadas do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco)

Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os

princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos CRI;
- (xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, documentos, atos societários e organograma 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo,

o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

- (xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxv) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxviii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxix) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, e, no caso das Cedentes e dos Garantidores, cópia do documento da Escrituração Contábil Digital (ECD), juntamente com o recibo de entrega, referente ao ano-calendário a que a ECD se refere, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Cedentes (e desde que por ela entregue), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias, e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, e/ou a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou

de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens em sua posse, ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
- (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.4. Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora, dos Cedentes e/ou dos Garantidores.

13.4.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida

substituição.

13.4.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

13.4.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora, todos os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pelos Cedentes e/ou Garantidores deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

13.4.4. O Agente Fiduciário e a nova securitizadora terão poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação da substituição da Securitizadora, sem qualquer necessidade de aprovação ou ratificação dos Cedentes, dos Garantidores, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, representar a Emissora perante qualquer instituição financeira, movimentar a Conta Centralizadora Original e qualquer outra conta bancária pertencente ao Patrimônio Separado com a finalidade exclusiva de transferência da totalidade dos recursos depositados às novas contas do Patrimônio Separado em nome da nova securitizadora ou, conforme o caso, do Agente Fiduciário, para operacionalização da substituição da Securitizadora; (ii) prestar declarações, celebrar, assinar, registrar, averbar e protocolizar quaisquer aditamentos, alterações ou documentos junto à CVM, B3, instituições financeiras, registradores e quaisquer outros terceiros, incluindo aditamentos aos Documentos da Emissão que tenham por finalidade a alteração de aspectos formais e demais necessários à consecução da finalidade do mandato; (iii) adotar todas as providências que se fizerem necessárias para assegurar a plena eficácia da substituição da Securitizadora prevista neste Termo de Securitização.

13.4.5. A nova securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão expressamente autorizados, a partir da deliberação pelos Titulares dos CRI, e independentemente dos demais atos de formalização da substituição da Securitizadora, a adotar todas as providências necessárias para transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Centralizadora e qualquer outra conta relacionada à Emissão para contas de titularidade do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, sem necessidade de qualquer ato adicional por parte da Emissora substituída.

## **Capítulo** **Agente Fiduciário**

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento e na legislação e regulamentação aplicáveis:

- (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 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 instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (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 instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar as Cedentes a reforçar as Garantias, 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 Securitizadora, das Cedentes ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular 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 Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Resolução CVM 60;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser

descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

- (xxii) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. 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 de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor da tabela de venda das Unidades, conforme previsto nos Contratos de AFI, o(s) Imóvel(is) Garantia são insuficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no valor do capital social de cada Sociedade, conforme previsto nos contratos sociais vigentes de cada Sociedade, as Participações são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (iii) com base no valor do saldo dos Contratos de Direitos Creditórios vigentes na presente data e previsto no Contrato de CF, os Direitos Creditórios são insuficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve 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.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário obedecerá ao disposto na Cláusula “Deliberações” abaixo.

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

14.5.5. 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 de Securitização.

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

14.5.7. As hipóteses previstas na Cláusula 14.5 não são exaustivas, de forma que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia poderão, a qualquer momento e independentemente de qualquer justificativa, deliberar acerca substituição do Agente de Fiduciário.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

14.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão.

14.6.2. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pelas Cedentes, conforme o caso. 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 empreendimento 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) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou das Cedentes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 Securitizadora e/ou das Cedentes, 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; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

14.6.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

14.6.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, e observado o disposto neste Termo de Securitização.

### **Capítulo Assembleia**

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A substituição da Securitizadora;
- (iii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e o resgate dos CRI;
- (iv) A concessão de *waivers*;
- (v) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vii) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e

- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação (observado o disposto na Cláusula 14.5.1.).

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Os editais também serão enviados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, por correio eletrônico, de acordo com a lista de Titulares dos CRI (e de respectivas informações) disponibilizada pelo Escriturador.

15.3.4. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.5. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia (e sempre e quando o respectivo processo tenha sido implementado pela Securitizadora), será admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora na Assembleia. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão solicitar a presença de representantes da Securitizadora na Assembleia (que, para os fins aqui previstos serão entendidos como qualquer pessoa que integre os quadros da Securitizadora, e/ou qualquer pessoa que tenha poderes para representar a Securitizadora, incluindo, mas não apenas eventuais assessores legais), ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Cedentes, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) substituição do Agente Fiduciário; (vii) alterações das hipóteses de recompra compulsória do Contrato de Cessão e deliberação sobre eventual recompra compulsória; e (viii) alteração na estrutura das Garantias, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e em segunda convocação.

15.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, exceto se disposto de forma diversa neste instrumento, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Da mesma forma, cada CRI garantirá o direito a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. 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 somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, salvo no caso de culpa ou dolo da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de Contrato de Cessão e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.16.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como

alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.16.4. As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.16.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.16.6. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelos Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

15.18. Consulta Formal. Sempre e quando o respectivo processo tenha implementado pela Securitizadora, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.19. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com

as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, conseqüentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

## Capítulo Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário emitirá termo de quitação dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 (que servirá para baixa do registro do respectivo regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430) e, então, Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento (com conseqüente liberação das respectivas Garantias) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário nos termos desta Cláusula.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva das Cedentes.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar às Cedentes os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que será feito por meio de depósito nas Contas das Cedentes.

## Capítulo Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

## Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

## Capítulo Publicidade

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430.

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

19.1.2. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

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

### **Capítulo Registro**

20.1. Registro. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

### **Capítulo Comunicações**

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

#### **Habitasec Securitizadora S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

CEP 01.452-902, São Paulo, SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria/Backoffice

Telefone: (11) 3074-490

E-mail: [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

#### **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos) / [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

21.1.1. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando às demonstrações financeiras, 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 digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.1.2. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br), responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informado, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

## **Capítulo** **Disposições Gerais**

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes

concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Corrigir erro formal, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Atender exigências apresentadas por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro)

Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui previstas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, as Cedentes e os Garantidores consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações para os Titulares dos CRI.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. 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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

22.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, 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.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

### **Capítulo** **Legislação Aplicável e Foro**

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

## Anexo B

### Anexo Despesas da Operação

#### Despesas Iniciais (Flat)

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Assessor Legal Coordenador	NFA	R\$ 80.000,00	0,00%	R\$ 80.000,00
Assessor Diligência	Porto e Puerto Advogados	R\$ 43.000,00	0,00%	R\$ 43.000,00
Assessor Jurídico	Araujo e Policastro	R\$ 60.000,00	9,65%	R\$ 66.408,41
Assessor Financeiro	Fator	4,00%	19,53%	R\$ 1.019.013,30
Originador	R4S	0,45%	19,53%	R\$ 114.639,00
Estruturador	White Capital	1,80%	19,53%	R\$ 458.555,98
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 4.715,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 615,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 6.150,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07
Registro CCI	Vórtx	R\$ 10.000,00	14,25%	R\$ 11.661,81
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 14.169,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00
Auditoria Recebíveis	Arke	R\$ 19.980,00	0,00%	R\$ 19.980,00
<b>Total</b>				<b>R\$ 1.911.651,01</b>

#### Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Custodiante	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$ 6.997,08
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$ 19.825,07
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 5.000,00 por mês	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente de Monitoramento de Recebíveis	Arke	R\$ 2.500,00 por mês	0,00%	R\$ 2.500,00
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$ 11.795,70</b>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 78RXA-PPPAR-GCQ2W-PD3UH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Simone Santini (CPF \*\*\*.680.998-\*\*) )

Vinicius Arruda Gianelli (CPF \*\*\*.768.718-\*\*) )

Wesley Matos Uchoa (CPF \*\*\*.274.108-\*\*) )

Ana Clara Doria Lourenco (CPF \*\*\*.687.178-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/78RXA-PPPAR-GCQ2W-PD3UH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>